

UCHWAŁA 108/XVII/2012
RADY GMINY ZAŁUSKI
z dnia 4 kwietnia 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości

KAROLINOWO, SZCZYTNIKI I MICHAŁÓWEK

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 125/XVI/2008 z dnia 24 września 2008r. Rady Gminy Załuski o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Karolinowo, Szczytniki i Michałówek, Rada Gminy Załuski stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Załuski i uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Karolinowo, Szczytniki i Michałówek.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski,
 - 2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
3. Plan nie określa granic:
 - 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 2) obszarów wymagających rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 3) obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
 - 4) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 5) terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 6) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w przepisach odrębnych.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały,
- 2) sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 5.

Ustala się podział terenu objętego granicami planu na jednostki planistyczne, oznaczone symbolami:

- 1) A obejmującej miejscowość Karolinowo – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) B obejmującej miejscowość Szczytniki – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) C obejmującej miejscowość Michałówek – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6.

2. Załączniki graficzne **nr 1, nr 2 i nr 3** odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
3. Następujące ustalenia graficzne na załącznikach graficznych **nr 1, nr 2 i nr 3** do planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami cyfrowymi i literowymi,
 - 5) kapliczka przydrożna,
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
4. Wskazuje się obowiązujące granice Kryska - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na załącznikach graficznych, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

5. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice strefy ochronnej od gazociągów wysokiego ciśnienia,
 - 2) granice strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - 3) granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
6. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Załuski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie obejmują więcej niż 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub więcej niż 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe lub państwowe,
- 8) **produkcji** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż produkcyjne i urządzenia służące działalności, której celem jest wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 9) **produkcji uciążliwej** – należy przez to rozumieć produkcję o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) **usługach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć tereny na których lokalizowane są obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu komunikacyjnego. Do obiektów tych zalicza m.i n. się stacje benzynowe, naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, lakiernie, myjnie samochodowe, bazy transportowe,
- 11) **działkach budowlanych nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie się niniejszej uchwały, w tym

działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,

- 12) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
- 13) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
- 16) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w % wyrażającą stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie terenu do powierzchni tej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej,
- 17) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 18) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:
 - 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
 - 2) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji i inżynierii,
 - 3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
 - 4) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 5) uwzględnienie potrzeb wynikających z obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 6) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) realizacja zagospodarowania poszczególnych terenów powinna odbywać się z uwzględnieniem określonych w uchwale warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, uwzględnienie zasad realizacji ogrodzeń, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.,
 - 2) nakaz stosowania, w poszczególnych terenach, o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynków: wielkość, faktur elewacji, kształt dachu i kolorystyki,

- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wymagań przepisów odrębnych i norm polskich, w zakresie zachowania odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu,
 - 4) zapewnienie dostępu każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej do drogi publicznej, przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania gminy a w szczególności obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne.
4. Obiekty, o których mowa w **ust.3** należy realizować w sposób umożliwiający ich prawidłową eksploatację, przy uwzględnieniu szczegółowych zasad zagospodarowania terenów określonych w niniejszej uchwale oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem, w tym zasad tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) ustala się realizację zagospodarowania terenów zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 3) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) nie dopuszcza, innego niż określone w uchwale zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 5) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się tymczasowo dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 11.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN,U**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **MW,U**,
- 3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**,
- 5) tereny eksploatacji powierzchniowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **PG**,

- 6) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **U,MN**,
- 7) tereny usług – oznaczone symbolem **U**,
- 8) tereny usług i obiektów produkcyjnych – oznaczone symbolem **U,P**,
- 9) tereny obiektów i urządzeń wodociągowych – oznaczone symbolem **W**,
- 10) tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych – oznaczone symbolem **T**,
- 11) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**.

§ 12.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDS**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

§13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg od których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy i pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie sytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie dróg publicznych.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń melioracyjnych - 5,0 m.
4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w przepisach odrębnych i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) zasada, o której mowa w **pkt.1**, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami) oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 14.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem **pkt.2**,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,

- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
- 5) ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem **pkt.6**,
- 6) dopuszcza się stosowanie cokołów o wysokości nie przekraczającej 0,6 m, przy czym w przypadku stosowania cokołów należy stosować przepusty umożliwiające migrację małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie, mniejszych niż 10 m,
- 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 8) ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 15.

1. Umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami **PG, U,P, U, U,MN**, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6,0 m².
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3,0 m².
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 6,0 m² w przypadku wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych oraz 3,0 m² w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowach i urządzeniach gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
 - 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia **pkt. 1 - 4** nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane.

§ 16.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,

- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielania dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w **pkt.2**,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w **pkt.1**, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.
4. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.
5. Na terenach dla których nie określono minimalnej powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej dopuszcza się scalenie i łączenie działek w granicach terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi.
6. Zakazuje się scaleń i podziałów działek ewid. w sposób wymagający realizacji obsługi nowo wydzielanych działek ewid. z dróg oznaczonych symbolami **KDZ i KDS**.

Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego

§ 17.

1. Ustala się, że wszystkie stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym podlegają ochronie konserwatorskiej.
2. Na terenie stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w **ust.1** ustala się:
 - 1) w strefie oznaczonych stanowisk archeologicznych wszelkie zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych, planowane inwestycje kubaturowe, drogowe oraz liniowe związane z infrastrukturą techniczną podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna zamierzająca prowadzić w obrębie stanowiska prace ziemne, obowiązana jest pokryć koszty nadzoru archeologicznego i badań archeologicznych oraz ich dokumentacji.
3. Ustala się ochronę zabytkowych obiektów:
 - 1) Wieś Karolinowo:
 - a) dom nr 2, drewniany, około 1920r.
 - b) dom nr 7, drewniany, około 1920r.
 - c) dom nr 17, drewniany, 1 ćw. XX w,
 - d) dom nr 18, drewniany, około 1920r,
 - e) dom nr 19, drewniany, 1 ćw. XX w,
 - f) dom nr 20, drewniany, około 1900r,
 - g) dom nr 21, drewniany, lata 30 XX w,
 - h) dom nr 22, drewniany, około 1920r,
 - i) dom nr 23, drewniany, około 1900r,
 - j) dom nr 24, drewniany, 1 ćw. XX w,
 - k) dom nr 25, drewniany, około 1900r,
 - l) dom nr 26, drewniany, około 1920r,
 - m) dom nr 31, murowany, około 1930r.,
 - n) dom nr 33, drewniany, 1 ćw. XX w
 - 2) Wieś Michałówek:
 - a) dom nr 16, drewniany, około 1920r.
 - 3) Wieś Szczytniki:
 - a) dom murowany/drewniany około 1920r.
 - b) dom drewniany, 1 ćw. XX w.

4. Dla obiektów, o których mowa w **ust.3** ustala się nakaz uzgadniania wszelkich robót na obiektach i ich otoczeniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Ustala się ochronę kapliczki przydrożnej oznaczonej na rysunku planu
6. Dla obiektu, o którym mowa w **ust.4** ustala się nakaz uzgadniania wszelkich robót budowlanych w promieniu 15,0 m z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
8. Ustala się nakaz stosowania spójnej formy architektonicznej, obejmującej m.in. konstrukcję dachów, rodzaj detali architektonicznych, rodzaj stosowanych materiałów na elewacjach i dachach budynków, kolorystykę elewacji i dachów, wszystkich budynków, w tym zabudowy towarzyszącej, lokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub zespołu zabudowy lokalizowanego w obrębie działki inwestycyjnej.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 18.

1. Wskazuje się granice Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Na Obszarze, o którym mowa w **ust.1** ustala się nakaz zachowania wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych powołujących ten obszar do życia.
3. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
 - 2) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej, tj. lasów, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 3) wycinkę drzew oraz likwidację zadrzewień dopuszcza się wyłącznie w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa życia ludzi lub nieuniknionej kolizji z urządzeniami lub obiektami infrastruktury technicznej, w tym dróg oraz budynkami i obiektami dopuszczonymi do realizacji w poszczególnych terenach, z zastrzeżeniem, **pkt.4**,
 - 4) w przypadku wycinki drzew, o której mowa w **pkt.3**, ustala się obowiązek wykonania nowych nasadzeń drzew gatunków rodzimych charakterystycznych dla siedlisk lokalnych w liczbie zapewniającej rekompensatę przyrodniczą wyciętych drzew i wykonanej na działce budowlanej lub inwestycyjnej, na której usunięto drzewa,
 - 5) do realizacji terenów zieleni urządzonej należy stosować gatunki roślin rodzimych charakterystycznych dla siedlisk lokalnych,
 - 6) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - 7) ustala się zakaz zasypywania i kanalizowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego, wykonywanych na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, z zastrzeżeniem **pkt.8**,
 - 8) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, przełożenie lub likwidację istniejących urządzeń melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego i uzgodnienia zmian z jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
 - 9) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki, na której wystąpiła,

- 10) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację,
- 11) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż 2 razy w roku,
- 12) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych w oparciu o pozyskane w formie uzgodnienia z właściwymi jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp.,
- 13) ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w miejscach lokalizacji rurociągów melioracyjnych i w odległości min. 0,5 m od nich,
- 14) dopuszcza się kompleksową przebudowę urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych i rurociągów drenarskich, na terenach działek rolnych przed zmianą ich przeznaczenia i podziałem na działki budowlane, na podstawie informacji o istniejących urządzeniach melioracyjnych uzyskanych od organu prowadzącego ich ewidencję i pod warunkiem uzgodnienia prowadzonych prac z właściwymi jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację oraz uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego na prowadzone prace,
- 15) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 16) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- 17) w ogrzewaniu pomieszczeń należy stosować technologie proekologiczne nie powodujące emisji szkodliwych zanieczyszczeń do atmosfery,
- 18) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
- 19) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 20) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 21) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 22) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz na terenach niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
- 23) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i wskazuje się:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów związanych ze stałym pobytem i czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB od

- dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 40 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
- b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej oraz terenów zamieszkania zbiorowego dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 55 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 45 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
- 24) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w **pkt.23**, nowych obiektów usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia oraz sportu i rekreacji oraz budynków mieszkalnych,
- 25) zakaz, o którym mowa w **pkt.24** może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w **pkt.23**.

Zasady zagospodarowania obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu terenów.

§ 19.

1. Wskazuje się granice **strefy ochronnej od gazociągów wysokiego ciśnienia 6,4 MPa (DN 500)** wynoszącej 32,5m licząc od gazociągu w każdą stronę i oznaczoną na rysunku planu.
2. W granicy strefy, o której mowa w **ust.1** ustala się nakaz zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym w szczególności:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w odległości mniejszej niż 32,5 m od gazociągu,
 - 2) zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych w odległości mniejszej niż 15,0 m od gazociągu,
 - 3) zakaz lokalizowania garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich w odległości mniejszej niż 15,0 m od gazociągu,
 - 4) zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych w odległości mniejszej niż 25,0 m od gazociągu,
 - 5) zakaz lokalizowania parkingów w odległości mniejszej niż 15,0 m od gazociągu,
 - 6) dopuszczenie lokalizowania ogrodzeń wyłącznie po uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - 7) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągów,
 - 8) nakaz uzgadniania projektów zagospodarowania poszczególnych działek z operatorem sieci w odległości 40,0 od osi gazociągu.
3. Wskazuje się granice **strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV** wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV i oznaczonej na rysunku planu.
4. Wskazuje się granice **strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN** wynoszącej po 5,0 m w każdą stronę od osi linii SN i oznaczonej na rysunku planu.
5. W zasięgu stref, o których mowa w **ust.3 i ust. 4**, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
 - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Zasięgi stref, o których mowa w **ust.3 i ust.4** mogą być weryfikowane w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz po uzgodnieniu zmian z zarządzającym siecią.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej, projektowanej i rozbudowywanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji, z zastrzeżeniem **ust.3**.
3. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowo kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych, tj. szczelnych i atestowanych zbiorników na nieczystości (szamb) oraz indywidualnych ujęć wody, przy czym rozwiązania tymczasowe należy zlikwidować po realizacji gminnych systemów inżynierskich, z zastrzeżeniem **ust.4**.
4. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne, stacje gazowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków, urządzenia i obiekty telekomunikacyjne oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
7. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
8. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami **KDS i KDZ** wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na terenach własnych działek budowlanych lub inwestycyjnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w **ust.10**.
11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
 - 2) usług - 6 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.,
 - 3) produkcji - 60 m.p./ 1000 m² pow. użytkowej i min. 1 m.p./ 5 zatrudnionych,
 - 4) dla obiektów magazynowych i składów – 6 m.p./1000 m² powierzchni magazynowej i min. 1 m.p. / 3 zatrudnionych,
 - 5) dla obiektów zamieszkania zbiorowego - 1 m.p./4 miejsca noclegowe.
12. W przypadku realizacji na jednej działce budowlanej lub inwestycyjnej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z tych funkcji.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA A

§ 21.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa zagrodowa.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany 1 budynek mieszkalny i 1 budynek usług nieuciążliwych, 1 budynek mieszkaniowo – usługowy lub wyłącznie 1 budynek mieszkalny, wyłącznie 1 budynek usługowy, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację na 1 działce budowlanej lub działce inwestycyjnej więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w **ust.5 pkt.2**,
 - 5) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej lokalizowanej w obrębie działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług lub na oddzielnych działkach budowlanych,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od niej,
 - 7) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji,
 - 8) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
 - 10)** dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich - których wysokość nie może przekraczać **8,0 m**,
 - 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **9,0 m**,
 - 12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - do **0,5**,
 - 13)** ustala się maksymalny procent zabudowy – **30%**,
 - 14) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 15) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
 - 16) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 17) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 18) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 19) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.15-18**,
 - 20) zasady, o których mowa w **pkt.15-18** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 21) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.

5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy usługowej lub usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej,
 - b) **800 m²** w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **16,0 m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **50%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem **pkt.3 i pkt.4**,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U** dopuszcza się urządzenie zjazdów czasowych z drogi 1KDZ do czasu realizacji dróg oznaczonych symbolami 2.KDW i 3.KDW,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami **2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U** dopuszcza się stałe użytkowanie istniejących zjazdów na działki zabudowane z drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ,
 - 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości skutkujących wyznaczeniem granic nowowydzielanych, niezabudowanych działek budowlanych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ, ustala się nakaz realizacji ich obsługi komunikacyjnej poprzez jeden zjazd na drogę oznaczoną symbolem 1.KDZ w poszczególnych zespołach zabudowy, na których projektuje się realizację nowej zabudowy
 - 6) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 22.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, za wyjątkiem usług obsługi komunikacji, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej,
 - 3) dopuszcza się realizację usług publicznych, usług sportu i rekreacji, w tym boisk sportowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej wielorodzinnej do **12,0 m**,
- b) usługowej do **11,0 m**,
- c) mieszkaniowej jednorodzinnej do **9,0 m**,
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **1,0**,
- 7) ustala się maksymalny procent zabudowy – **50%**,
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
- 9) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 13) zasady, o których mowa w **pkt.9-12** należy stosować w przypadku przebudowy istniejących budynków,
- 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa § 20 ust.5.**
- 5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - **2000 m²**,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **20,0m**.
- 6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **30%**.
- 7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
 - 3) dopuszcza się stałe użytkowanie zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ,
 - 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 23.

- 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.PG, 2.PG** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny eksploatacji powierzchniowej.
- 3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
- 4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu jako eksploatację powierzchniową kopalni wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem,

- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
- 3) po zakończeniu eksploatacji ustala się nakaz rekultywacji terenów w kierunku terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zbiorników wodnych lub terenów rolniczych, przy czym przemieszczone w ramach robót górniczych nadkładowe masy ziemi zostaną wykorzystane do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa § 20 ust.5.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 24.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze i sadownicze, bez prawa zabudowy,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem pkt.4,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa § 20 ust.5.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt.3,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 9.R** dopuszcza się czasowe użytkowanie zjazdów z drogi 1KDZ do czasu realizacji dróg serwisowych,
 - 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 25.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, drobnego rzemiosła oraz usług obsługi komunikacji,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe, pod warunkiem, że są one realizowane dla potrzeb własnych właściciela działki budowlanej lub działki inwestycyjnej,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej do **11,0 m**,
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **1,0**,
 - 5) ustala się maksymalny procent zabudowy – **70%**,
 - 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 7) dopuszcza się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° lub dachów płaskich,
 - 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 11) zasady, o których mowa w **pkt.7-10** należy stosować w przypadku przebudowy istniejących budynków,
 - 12) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **2000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **25,0m**.
-  **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 -  zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 -  ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 -  dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 -  ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **10%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) obsługa komunikacyjna z drogi 1.KDZ za pośrednictwem drogi wewnętrznej w formie jednego lub dwóch zjazdów dla całości terenu,
 - 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci,

§ 26.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.T** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny urządzeń telekomunikacyjnych.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję urządzeń systemu telekomunikacyjnego – maszt bazowy,
 - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** lasy.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem **pkt.2**,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) zakaz zmniejszania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **20.ZL** dopuszcza się czasowe użytkowanie zjazdów z drogi 1KDZ do czasu realizacji dróg serwisowych,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA B

§ 28.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany 1 budynek mieszkalny i 1 budynek usług nieuciążliwych lub 1 budynek mieszkaniowo - usługowy, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację na 1 działce budowlanej lub działce inwestycyjnej więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w **ust.5 pkt.2**,
 - 5) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji,
 - 6) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **9,0 m**,
 - 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,5**,
 - 10) ustala się maksymalny procent zabudowy – **30%**,
 - 11) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 12) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
 - 13) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 14) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 15) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 16) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.12 -15**,
 - 17) zasady, o których mowa w **pkt.12-15** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,

- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa § 20 ust.5.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 18,0m.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 29.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze i sadownicze, bez prawa zabudowy,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, zastrzeżeniem pkt.4,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa § 20 ust.5.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 30.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy zagrodowej,
 - 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, inwentarskiej i gospodarczej do **9,0 m**,
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania garaży i budynków gospodarczych - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich - których wysokość nie może przekraczać **8,0 m**,
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,5**,
 - 8) ustala się maksymalny procent zabudowy – **30%**,
 - 9) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**,
 - 10) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
 - 11) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
 - 12) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia,
 - 13) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 14) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.10-13**,
 - 15) zasady, o których mowa w **pkt.10-13** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych, budynków inwentarskich i garaży,
 - 16) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych do realizacji jednego siedliska **2000 m**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki do realizacji siedliska nie może być mniejszy niż **18 m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu przeznaczonego do realizacji jednego siedliska, nie może być mniejszy niż **50%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,

3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 31.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U,MN, 2.U,MN, 3.U,MN, 4.U,MN, 5.U,MN, 6.U,MN, 7.U,MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nieuciążliwych, przy czym realizację nowych budynków mieszkaniowych dopuszcza się wyłącznie w przypadku lokalizacji na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej jednocześnie budynków mieszkaniowych i usługowych lub mieszkaniowo - usługowych,
 - 3) dopuszcza się realizacji usług obsługi komunikacji,
 - 4) dopuszcza się realizację składów i magazynów,
 - 5) dopuszcza się zamianę budynków mieszkaniowych na cel usługowe,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz magazynów – **10,0 m**,
 - 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,8**,
 - 9) ustala się maksymalny procent zabudowy – **50%**,
 - 10) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 11) dopuszcza się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° lub dachów płaskich,
 - 12) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 13) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 15) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.11-14**,
 - 16) zasady, o których mowa w **pkt.11-14** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – **1500 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **18,0m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,

- 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **30%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 32.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U,P, 2.U,P, 3.U,P, 4.U,P, 5.U,P, 6.U,P** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi oraz obiekty produkcyjne.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, drobnego rzemiosła, usług obsługi komunikacji oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oddzielnie na wydzielonych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej,
 - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty produkcyjne i usługowe, pod warunkiem, że są one realizowane dla potrzeb własnych właściciela działki budowlanej lub działki inwestycyjnej,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz magazynów do **11,0 m**,
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **1,0**,
 - 6) ustala się maksymalny procent zabudowy – **70%**,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 8) dopuszcza się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° lub dachów płaskich,
 - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 12) zasady, o których mowa w **pkt.8-11** należy stosować w przypadku przebudowy istniejących budynków,
 - 13) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **3000 m²**,

- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **35,0m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **10%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 33.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** lasy.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) zakaz zmniejszania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA C

§ 34.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oddzielnie na wydzielonych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
- 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany 1 budynek mieszkalny i 1 budynek usług nieuciążliwych lub 1 budynek mieszkaniowo - usługowy, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
- 4) dopuszcza się realizację na 1 działce budowlanej lub działce inwestycyjnej więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w **ust.5 pkt.2**,
- 5) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **9,0 m**,
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,5**,
- 10) ustala się maksymalny procent zabudowy – 30%**,
- 11) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
- 12) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- 13) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 14) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 15) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 16) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.12-15**,
- 17) zasady, o których mowa w **pkt.12-15** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
- 5. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16,**
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – **1000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **18,0m**.
- 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19,**
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,

- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **50%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 35.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze i sadownicze, bez prawa zabudowy,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 36.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy zagrodowej,
 - 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, inwentarskiej i gospodarczej do **9,0 m**,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, inwentarskiej i gospodarczej do **9,0 m**,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich - których wysokość nie może przekraczać **8,0 m**,
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,5**,
 - 8) ustala się maksymalny procent zabudowy – **30%**,

- 9) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**,
- 10) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- 11) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
- 12) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia,
- 13) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
- 14) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.10-13**,
- 15) zasady, o których mowa w **pkt.10-13** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych, budynków inwentarskich i garaży,
- 16) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych do realizacji jednego siedliska **2000 m**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki do realizacji siedliska nie może być mniejszy niż **18 m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu przeznaczonego do realizacji jednego siedliska, nie może być mniejszy niż **50%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 37.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U,MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług nieuciążliwych, przy czym realizację nowych budynków mieszkaniowych dopuszcza się wyłącznie w przypadku lokalizacji na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej jednocześnie budynków mieszkaniowych i usługowych lub mieszkaniowo - usługowych ,

- 3) dopuszcza się realizację usług obsługi komunikacji,
- 4) dopuszcza się realizację składów i magazynów,
- 5) dopuszcza się zamianę budynków mieszkaniowych na usługowe,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **5,0 m**,
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz magazynów – **10,0 m**,
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **0,8**,
- 9) ustala się maksymalny procent zabudowy – **50%**,
- 10) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
- 11) dopuszcza się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° lub dachów płaskich,
- 12) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 13) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 15) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w **pkt.11-14**,
- 16) zasady, o których mowa w **pkt.11-14** należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – **1500 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **18,0m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **30%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 38.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U,P, 2.U,P, 3.U,P, 4.U,P, 5.U,P, 6.U,P, 7.U,P** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi oraz obiekty produkcyjne.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
 - 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, drobnego rzemiosła, usług obsługi komunikacji oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oddzielnie na wydzielonych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej,
 - 3) dopuszcza zamianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej na zabudowę obiektów produkcyjnych i usługowych,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty produkcyjne i usługowe, pod warunkiem, że są one realizowane dla potrzeb własnych właściciela działki budowlanej lub działki inwestycyjnej,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz magazynów do **11,0 m**,
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – do **1,0**,
 - 7) ustala się maksymalny procent zabudowy – **70%**,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 9) dopuszcza się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° lub dachów płaskich,
 - 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
 - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
 - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
 - 13) zasady, o których mowa w **pkt.9-12** należy stosować w przypadku przebudowy istniejących budynków,
 - 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **3000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż **35,0m**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 3) ustala się zakaz realizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej, za wyjątkiem usług telekomunikacyjnych,
 - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż **10%**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 39.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL 13.ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** lasy.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, zastrzeżeniem **pkt.2**,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**,
 - 2) zakaz zmniejszania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 40.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.T** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny urządzeń telekomunikacyjnych.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję urządzeń systemu telekomunikacyjnego – maszt bazowy,
 - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**.

7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 41.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny urządzeń wodociągowych.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję urządzeń systemu wodociągowego – ujęcia wody,
 - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego **§ 20**,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem **pkt.4**,
 - 4) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń, o których mowa **§ 20 ust.5**.
5. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**.
6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania oraz stanowiących ograniczenia w użytkowaniu:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17, §18, §19**.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 42.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi ekspresowe, zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi ekspresowe, zbiorcze, lokalne, dojazdowe, o których mowa w **ust.1** tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w **ust. 1** stanowią niepubliczny układ komunikacyjny.
4. W granicach planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa drogi	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA A				
1.	droga istniejąca	1.KDZ	zbiorcza	12 - 25

2.	droga istniejąca	1.KDL	lokalna	12
3.	droga istniejąca	2.KDL	lokalna	12
4.	droga istniejąca/ projektowana	1.KDD	dojazdowa	8 - 15
5.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa	10
6.	droga projektowana	1.KDW	wewnętrzna	6
7.	droga projektowana	2.KDW	wewnętrzna	10
8.	droga projektowana	3.KDW	wewnętrzna	10
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA B				
9.	droga istniejąca	1.KDS	ekspresowa	39 – 95 (na odcinkach plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)
10.	droga istniejąca/ projektowana	1.KDZ	zbiorcza	4 - 20 (na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)
11.	droga istniejąca	1.KDD	dojazdowa	10
12.	droga projektowana	1.KDW	wewnętrzna	10
13.	droga projektowana	2.KDW	wewnętrzna	10
14.	droga projektowana	3.KDW	wewnętrzna	10
15.	droga projektowana	4.KDW	wewnętrzna	10
16.	droga projektowana	5.KDW	wewnętrzna	10
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA C				
17.	droga istniejąca	1.KDS	ekspresowa	46 – 75 (na odcinkach plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)
18.	droga istniejąca	1.KDZ	zbiorcza	9 (plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)

19.	droga istniejąca	1.KDL	lokalna	11 - 15
20.	droga projektowana	1.KDD	dojazdowa	10 - 15
21.	droga istniejąca	2.KDD	dojazdowa	10
22.	droga istniejąca	3.KDD	dojazdowa	10

§ 43.

1. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość:
 - 1) 6,0 m – dla dróg o długości do 150,0 m,
 - 2) 8,0 m – dla dróg o długości powyżej 150,0 m.
2. Dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m.
3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania min. szerokości drogi nie mniejszej niż 5,0 m.

§ 44.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się zasady ograniczonej dostępności dla dróg oznacz. symbolami KDS i KDZ:
 - 1) zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych na drogi oznaczone symbolami KDZ i KDS, z zastrzeżeniem **pkt.2**,
 - 2) dopuszcza się czasowe oraz stałe użytkowanie zjazdów z drogi 1KDZ w jednostce planistycznej A na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 3) dopuszcza się stałe użytkowanie istniejących zjazdów z dróg oznaczonych symbolami 1.KDZ w jednostce planistycznej B i 1.KDZ w jednostce planistycznej C oraz dopuszcza się realizację nowych zjazdów pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z zarządzającym drogami.
3. Ustala się minimalne szerokości jezdni:
 - 1) dla drogi oznaczonej symbolem KDS – nie ustala się,
 - 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDZ – 2x3,50 m,
 - 3) dla dróg oznaczonych symbolem KDL – 2x3,00 m,
 - 4) dla dróg oznaczonych symbolem KDD – 2x2,50 m,
 - 5) dla dróg wewnętrznych – nie ustala się.
4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
 - 1) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych,
 - 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych i ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe, z zastrzeżeniem **pkt.3**,
 - 3) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- 4) realizację zieleni niskiej i wysokiej,
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.
6. Dla dróg oznaczonych symbolami 2.KDD i 1.KDW położonych w jednostce planistycznej A dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie dróg na cele eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych, przy czym po zakończeniu eksploatacji ustala się nakaz urządzenia dróg do parametrów technicznych odpowiadającym ich klasom technicznym, z zastrzeżeniem **ust.7**,
7. Na czas eksploatacji, o której mowa w **ust.6** ustala się nakaz zapewnienia dojazdu do działek gruntu dla których dojazd ten jest niezbędny, poprzez inne grunty będące własnością inwestora przeprowadzającego eksploatację.
8. Ustala się zasady scalania i podziałów terenów na działki budowlane - zgodnie z ustaleniami **§16**.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 45.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań przejściowych o których mowa w **§ 20 ust. 3**.
2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 46.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań o których mowa w **§ 20 ust. 3 i ust.4**.
2. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia,
 - 2) z dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, terenów produkcyjnych, terenów magazynowo – składowych, baz transportowych, terenów usługowych oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów melioracyjnych, studni chłonnych, lub innych odbiorników wód deszczowych, w tym zbiorników retencyjnych odparowywalnych lub wykorzystywanych do celów przeciwpożarowych po podczyszczeniu, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej,
 - 3) z terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha do gruntu poprzez zbiorniki retencyjne, studnie chłonne, rowy melioracyjne, bez konieczności oczyszczenia, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej.
3. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 47.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 48.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych

posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 49.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Wójta Gminy.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 50.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą o ochronie środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 51.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 52.

W części objętej granicami planu, tracą moc obowiązujące przed wejściem w życie niniejszej uchwały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 53.

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

- 1)** 25% % dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW,U, U,MN, RM , U, U,P, PG, KDW,
- 2)** 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL, KDD, R, ZL, T, W.

§ 54.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 55.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 56.

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

Przewodniczący Rady Gminy Załuski
Adam Gorzkowski