



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 maja 2006 r.

Nr 65

Treść:
Poz.:

Str.

Uchwały Rad Gmin

1753	– Uchwała Nr 15/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BORONÓW”	7330
1754	– Uchwała Nr 16/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZUMPY”	7383
1755	– Uchwała Nr 17/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DĘBOWA GÓRA”	7394
1756	– Uchwała Nr 18/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „HUCISKO”	7404
1757	– Uchwała Nr 19/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „GROJEC”	7416
1758	– Uchwała Nr 20/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królicza Górka”	7426
1759	– Uchwała Nr LXVI/1013/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXVII/341/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.	7444
1760	– Uchwała Nr LXVI/1014/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXIII/269/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r.	7456
1761	– Uchwała Nr LXVI/1015/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXVII/343/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.	7468
1762	– Uchwała Nr LXVI/1016/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź	7483
1763	– Uchwała Nr LXVI/1017/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź	7496
1764	– Uchwała Nr LXVI/1018/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź	7510
1765	– Uchwała Nr LXVI/1019/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź	7522
1766	– Uchwała Nr XLIV/380/06 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach dnia 24 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla fragmentu obejmującego obszar w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare	7533
1767	– Uchwała Nr LIX/1341/06 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w obszarze dzielnicy Piotrowice w rejonie ulicy Harcerzy Września 1939	7546
1768	– Uchwała Nr LIX/1342/06 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Goetla (północ) w Katowicach	7555

1753

UCHWAŁA NR 15/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BORONÓW”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami)

uchwała się
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
„Boronów” zwany dalej planem.**

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

- Plan obejmuje część sołectwa Boronów po wschodniej stronie linii kolejowej, w granicach określonych na załączniku graficznym
- Plan podzielony jest na jednostki strukturalne
A – PIASEK
B – SUSZARNIA
C – HAJDUKI
D – SIODŁOKI
w granicach których zastosowano odrębną numerację terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny rolne i leśne oraz tereny komunikacji mają wspólne ustalenia niezależnie od jednostki, w której się znajdują.
- Plan nie dotyczy terenów objętych ważnymi planami z. p. opracowanymi po 1994 r.
 - Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów (uchwała Nr 60/IX/97 z dnia 30.09.1997 r.) oznaczone na rysunku planu symbolem (I)
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i komunikacji w Boronowie, w rejonie ul. Młyńskiej (uchwała Nr 51/XXXIII/2001 z dnia 18.09.2001 r.) oznaczony na rysunku planu symbolem (III)
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Boronowie, w rejonie ul. Poprzecznej (uchwała Nr 59/XXXIV/2001 z dnia 13.11.2001 r.) oznaczony na rysunku planu symbolem (IV)
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Boronów-Centrum (uchwała Nr 51/XLI/2002 z dnia 30.08.2002 r.) oznaczony na

rysunku planu (V)

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Boronowie, w rejonie ul. Powstańców (uchwała nr 3/XXXVI/2002 z dnia 29.01.2002 r.) oznaczony na rysunku planu symbolem (VI)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Boronowie, w rejonie ul. Powstańców (uchwała 4/XXXVI/2002 z dnia 29.01.2002 r.) oznaczony na rysunku planu symbolem (VII)

§ 2

- Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000 a dla terenów nie posiadających takiej mapy – na sprowadzonej do skali 1 : 2 000 mapie ewidencyjnej
- Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice terenu objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,
 - granice terenów wymagających scalenia lub wspólnych podziałów oraz zasady wydzielania działek w ich zasięgu.

§ 3

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- dach symetryczny** – dach o jednakowym nachy-

- leniu głównych połaci, zbiegających się w kalenicy oraz z jednakową z obu stron wysokością okapu
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.3 a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0 m od źródła, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomości gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **gatunki rodzime** – gatunki drzew i krzewów rodzime i dawno aklimatyzowane, stosowane tradycyjnie na terenie gminy do nasadzeń poza lasami (w szczególności lipa drobnolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, robinia biała, głóg jedno- i dwuszyjkowy, klon jawor i zwyczajny).
- 8) **istniejące (zainwestowanie, wjazdy, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawomocnione zgłoszenie o realizacji;
- 9) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia rozgraniczająca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 10) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p. 10, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scalenia, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 11) **linia zabudowy pierwsza** – obiekty na działkach usytuowanych bezpośrednio przy drodze obsługującej dany teren;
- 12) **linia zabudowy druga** – obiekty zlokalizowane na działkach w głębi terenu budowlanego, pozbawionych bezpośredniego dostępu do drogi obsługującej dany teren;
- 13) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub na rysunku planu, której obrys projektowanego budynku nie może przekroczyć;
- 14) **linia zabudowy obowiązująca** – linia określona jw., do której musi być styczna, z zachowaniem przepisów dotyczących sytuowania budynków oraz ewentualnej tolerancji zapisanej w planie zasadnicza część (nie mniej niż 2/3) frontowej elewacji budynku o podstawowej funkcji określonej dla danego terenu, a w wypadku lokalizacji ukośnej – najbardziej wysunięty narożnik zasadniczego obrysu projektowanego budynku;
- 15) **naturalny poziom terenu** – średni poziom terenu na obwodzie budynku (obiektu), wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni, określony na podstawie mapy zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia niniejszego planu
- 16) **materiały budowlane tradycyjne w wyrazie** – materiały użyte do pokrycia elewacji i dachów dające w wyglądzie efekt tradycyjnego tynku, cegły licowej, drewna (z wyłączeniem sidingu), kamienia, dachówki ceramicznej, gontu, strzechy, tradycyjnego pokrycia blaszanego;
- 17) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 18) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 19) **podziały wspólne** – podziały warunkujące dopuszczenie terenu do zabudowy, zastępujące scalenie, wykonywane w porozumieniu przez właścicieli działek sąsiadujących, w trybie art. 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 20) **pole piknikowe** – teren zagospodarowany, trawisty, z udziałem komponowanej zieleni, nieprzeznaczony do rozbijania namiotów i ustawiania przyczep campingowych, posiadający: kran ogólnodostępny z wodą pitną, stałe ubikacje, kryty śmietnik, stoły i ławy trwale powiązane z gruntem, miejsce na ognisko, a także wyznaczone miejsce oraz podłączenia dla czasowych obiektów małej gastronomii;
- 21) **poziom okapu** – linia przecięcia zewnętrznej płaszczyzny dachu z przedłużeniem lica zewnętrznej ściany budynku.
- 22) **przepisy odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 23) **przeznaczenie terenu (bez bliższego określenia)** – przeznaczenie podstawowe;
- 24) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 25) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w planie
- 26) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 27) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 28) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 29) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 30) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boranów;
- 31) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połąci dachu równolegle do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 32) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połąci dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 33) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 34) **usługi** – administracja, usługi finansowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym także obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o powierzchni do 2000 m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 35) **usługi centrotwórcze** – usługi, które ze względu na charakter powinny być lokalizowane w centrum miejscowości,
- 36) **usługi komercyjne** – usługi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego
- 37) **wiełoobsadowy obiekt inwentarski** – obiekt przeznaczony do pobytu zwierząt hodowlanych o liczbie normatywnych stanowisk uniemożliwiającej ze względu na uciążliwość lokalizację w granicach zabudowy w świetle przepisów obowiązujących w chwili wystąpienia o pozwolenie na budo-

wę,

- 38) **wjazdy bramowe** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub nieoznaczonego w planie dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 39) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;
- 40) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji, także w innym miejscu działki niż rozebrany.
- 41) **zainwestowanie produkcyjne** – obiekty i urządzenia przemysłowe, rzemiosła produkcyjnego, uciążliwego rzemiosła usługowego
- 42) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni zorganizowanej, z wyłączeniem zadrzewień przyulicznych, w tym trawiaste tereny z urządzeniami dla biernej rekreacji, placami zabaw dla dzieci, terenami do gier małych;

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji i uzbrojenia terenu

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) zapewnienie docelowej eliminacji ruchu ciężkiego i tranzytowego z terenów zabudowanych Boronowa przez zarezerwowanie terenów dla perspektywicznej realizacji obejść miejscowości,
- 2) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym tere-

nie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych,

- 3) w granicach istniejącego zainwestowania Boronowa, oznaczonych na rysunku planu jako MW, MN, MNR, P, RU, U i US bezpośrednia obsługa zabudowy (wjazdy bramowe) także z przyległych odcinków dróg wojewódzkich (ulic KDZ)
- 4) poza terenem zwartego zainwestowania Boronowa
 - a) zakaz tworzenia nowych wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie
 - b) wymóg likwidacji istniejących wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie z chwilą powstania możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100 % potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, chyba że w promieniu 150 m istnieje lub przewidziana jest w planie odpowiednia liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, a także inne media oraz w zakresie gospodarki ściekowej na terenach w granicach planu ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, rozbudowywanej w miarę udostępniania kolejnych terenów budowlanych
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do oczyszczalni w Boronowie i oczyszczalni lokalnych; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
 - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej – w miarę możliwości powierzchniowo, w granicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Li-

swarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;

- c) z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a), po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej SN i NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablówką (wymóg)
 - c) lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych;
2. W granicach terenów zainwestowanych obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia w pasie drogowym
3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego
 - 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
 - 3) inne sieci, w szczególności w sytuacji, jeżeli można się spodziewać, że koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych – lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu sieci uzbrojenia pod drogą lub ciekim należy zastosować się do wymogów administratora drogi lub cieku.
6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy dojazdach niebędących drogą publiczną, niezależnie od odległości od sieci zbiorczych traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

§ 9

Ochrona dóbr kultury

I. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu

Strefy „B” ochrony konserwatorskiej (zespół kościoła par. 1 zespół pofolwarczny). Rygory sformułowane w ustaleniach dla terenów w granicach stref.

Zespoły zieleni istotne w krajobrazie miejscowości

1. Zakaz usuwania drzew.
2. Wymóg uwzględnienia istniejących zadrzewień – wskazanych na rysunku planu – w koncepcji zagospodarowania przyległych terenów.

Historyczne zadrzewienia przydrożne

1. Zakaz usuwania zadrzewień w wypadku modernizacji drogi.
2. Wymóg uzupełnienia zadrzewień zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym:
 - ul. Częstochowska (odcinek Boranów – las przed Dębową Górą) – robinia biała
 - zespół dróg dawnego majątku Koszęcin w rejonie Króliczej Górki i Dołów – dąb szypułkowy z domieszką lipy i brzozy
 - droga dojazdowa do d. leśniczówki Cielec – lipa drobnolistna
3. Wymóg odtworzenie zadrzewienia robiniowego wzdłuż ul. Poznańskiej (odcinek Boranów – Zum-py)

Strefy obserwacji archeologicznej

Wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zwartych zadrzewień od nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

II. Obiekty chronione

Ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie dóbr kultury podlegają niżej wymienione obiekty zabytkowe:

A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków dawnego województwa częstochowskiego.

1. zespół kościoła parafialnego w Boronowie (kościół p.w. Matki Boskiej Różańcowej wraz z cmentarzem)

Wszelkie działania prowadzące do zmiany obecnego stanu obiektów wymagają uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków. Dotyczy to również poszczególnych obiektów z grupy drugiej o ile zostałyby wpisane do rejestru prawomocną decyzją po wejściu planu w życie.

B. Obiekty znajdujące się w ewidencji delegatury Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Częstochowie i ewidencji gminnej.

2. kaplica św. Jana Nepomucena,

3. krzyż kamienny przy bramce kościoła parafialnego
4. altana drewniana, pół. XIX w. z wykorzystaniem starszych elementów
5. organistówka, I pół. XIX w.
6. zespół szkoły (dwa budynki dydaktyczno-mieszkalne, obiekty gospodarcze), murowane, ok. 1900
7. młyn, ul. Wolności 4, murowany, 1920
8. dom ul. Wolności 4, murowany, 1920
9. dom, d. zagroda, ul. Wolności 5/7, drewniany, ok. 1900; („postulat zachowania”)
10. kaplica św. Barbary, ul. Powstańców 1, przeniesiona z Zumpów, drewniana, ok. 1740
11. d. komora celna, ul. Boczna 5, murowana, ok. 1900
12. część domu, ul. Boczna 20, drewniany, ok. 1900; („postulat zachowania”)
13. stodoła I w zespole pofolwarcznym, murowano-drewniana, II poł. XIX w.
14. stodoła II w zespole pofolwarcznym, murowano-drewniana, II poł. XIX w.
15. obora w zespole pofolwarcznym, murowana, II poł. XIX w.
16. czworak, ul. Wojska Polskiego 3, murowany, II poł. XIX w.
17. zespół stacji kolejowej (budynek kasowy, magazyn, rampa), lata 30. XX w.
18. budynek ul. 3 Maja 57, murowany, ok. 1930
19. kaplica Serca Jezusowego, ul. 3 Maja 105, murowana, pocz. XX w.
20. Pozostałości urządzeń piętrzących (groble) stawu „Tartaczno”

Zasady ochrony obiektów:

1. Obowiązuje konserwacja obiektu z zachowaniem charakterystycznego detalu architektonicznego, w tym usytuowania i kształtu otworów okiennych i drzwiowych.
2. W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju - w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
3. W odniesieniu do obiektów drewnianych zachowanych w zadowalającym stanie technicznym, które miałyby być rozebrane z powodu nowych realizacji należy przedsięwziąć działania prowadzące do ich odtworzenia na nowym miejscu, w miarę możliwości w pobliżu dotychczasowej lokalizacji. W braku takiej możliwości dopuszcza się przeniesienie obiektu. Obiekty te w wykazie powyżej zostały określone jako objęte „postulatem zachowania”.
4. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę obiektu za zgodą organu jw.
5. W sytuacjach opisanych w p. 2 i 3 przebudowę

lub rozbiórkę należy poprzedzić wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

6. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać „in situ”. W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi – wymuszających przeniesienie obiektu – nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.
7. W wypadku przenoszonych obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych na terenach usług oraz zabudowy rekreacyjnej i rezydencjonalnej nie obowiązują określone dla tych terenów rygory dotyczące kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów budynków i kształtu dachu.
8. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust.7 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.

§ 10

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

1. **Pomniki przyrody** (dotyczy oznaczonych na rysunku planu pomników istniejących oraz ustanowionych po wejściu planu w życie).

Obowiązuje przestrzeganie następujących zasad postępowania:

- 1) wszelkie prace przy pomniku przyrody mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody i w sposób przez niego określony, a ponadto, na terenach zainwestowanych;
- 2) przy lokalizowaniu nowych i przebudowie istniejących obiektów w sąsiedztwie pomnika przyrody należy pozostawić wolny teren odpowiadający co najmniej rzutowi korony powiększonemu o 3,0 m; wymóg ten nie dotyczy obiektów istniejących oraz małej architektury związanej z ekspozycją pomnika;
- 3) zakazuje się lokalizowania w sąsiedztwie pomnika przyrody obiektów i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na jego żywotność;

2. **Korytarz ekologiczny doliny Liswarty z dopływami**

Obowiązują zasady określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów. W szczególności obowiązują zakazy:

- 1) wprowadzania zainwestowania, oprócz obiektów związanych z obsługą turystyki oraz odcinków sieci inżynierskich, wraz z obiektami których lokalizacja wynika z wymogów technicznych
- 2) zalesiania w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki. Zakaz nie dotyczy naturalnych odnowień oraz zadrzewień w formie ciągów przybrzeżnych a także zalesień w formach nawiązujących do

naturalnych łęgów i olsów.

- 3) lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie doliny obiektów i funkcji uciążliwych, w szczególności mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych.

3. **Park Krajobrazowy „Lasy nad Górną Liswartą”.**

Cały teren objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego. W granicach parku obowiązuje zakaz

- 1) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Tereny rolne i leśne

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust.1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zwartych zadrzewień pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 12

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny korytarza ekologicznego doliny Liswarty z dopływami, oznaczone symbolem **ZN**, z

podstawowym przeznaczeniem na nieurządzoną zieleni łęgową oraz zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, a także wody otwarte płynące i stojące, w tym lokalne spiętrzenia o wys. do 1,0 m

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) lokalizację niezbędnych sieci inżynierskich obsługujących sąsiadujące tereny oraz sieci tranzytowych nie stanowiących dla ekosystemu zagrożenia w trakcie eksploatacji ani realizacji,
 - 2) lokalizację biofiltrów,
 - 3) gospodarkę rolną nie powodującą zmian w ekosystemie
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję rekreacyjną w postaci szlaków turystycznych, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych oraz niekubaturowych obiektów niezbędnych do ich obsługi, których lokalizacja nie spowoduje konieczności wycinki drzew.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zwartych zadrzewień pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
5. W granicach terenów określonych w ust. 1, w sąsiedztwie pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu oraz ustanowionych po wejściu planu w życie obowiązuje stosowanie zasad określonych w § 10 ust. 1
6. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
7. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków niż wymienione w ust. 5.

§ 13

1. Ustala się w granicach korytarza ekologicznego doliny Liswarty z dopływami tereny oznaczone symbolem **ZN1**, w granicach określonych na rysunku planu, z przeznaczeniem na zieleni łęgową a także wody otwarte płynące i stojące.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się odtworzenie stawów.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 nie dopuszcza się wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu, oraz nowych zadrzewień do czasu opracowania projektu odtworzenia stawu, bądź jednoznacznego odstąpienia od jego realizacji, wynikającego z uchwalonego gminnego programu małej retencji.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na ry-

sunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zwartych zadrzewień pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 14

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny zagrożone zalaniem w wypadku nagłego wezbrania wód, oznaczone symbolami **ZN 2**, z podstawowym przeznaczeniem na nieurządzoną zieleni łęgową a także wody otwarte płynące.
2. W granicach terenu określonego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów a także wprowadzania zadrzewień i zmian w ukształtowaniu terenu utrudniających spływ wód.

§ 15

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny ochrony ekologicznej **ZN 3**, z przeznaczeniem na wody stojące w postaci oczek wodnych z towarzyszącą zielenią nieurządzoną.
2. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się likwidacji zieleni, zasypywania zbiorników wodnych oraz wprowadzania intensywnych form wykorzystania rolniczego.
3. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
4. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków niż wymienione w ust. 3.

§ 16

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny ochrony ekologicznej **ZN 4**, z podstawowym przeznaczeniem na zieleni łęgową a także wody otwarte płynące i stojące.
2. Jako dopuszczalny sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację elementów zagospodarowania parkowego, renaturyzację istniejącego cieku oraz utworzenie na nim spiętrzeń o wysokości do 1,0 m.

§ 17

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki i

rekreacji nie powodujące konieczności wyłączenia terenu z użytkowania leśnego.

3. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków

§ 18

1. Ustala się teren **ZL** – z podstawowym przeznaczeniem na poszerzenie zalesień.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów **ZL1** określa się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bez prawa zainwestowania.
3. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków

§ 19

1. Ustala się teren użytków rolnych i nieużytków **RG i ZNG** w granicach określonych na rysunku planu, z podstawowym przeznaczeniem na strefę ochronną od rurociągu paliwowego wraz z rezerwą terenu dla dodatkowej nitki rurociągu.
2. W granicach strefy dopuszcza się wykorzystanie rolnicze terenu, z wykluczeniem zadrzewień w odległości do 4,0 m od osi rurociągu.
3. W granicach strefy wyklucza się jakiegokolwiek zainwestowanie w odległości 6 m od osi rurociągu, z wyłączeniem przecinających strefę dróg i lokalnych sieci infrastruktury oraz zlokalizowanych w strefie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych, z zachowaniem odległości określonych w odrębnych przepisach.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków

§ 20

1. Ustala się tereny użytków rolnych, zieleni nieurządzonej, lasów, oznaczonych odpowiednio **R/KDZ, ZN/KDZ, ZL/KDZ**, w granicach określonych na rysunku planu, z przeznaczeniem podstawowym odpowiednio na użytki rolne, zieleń nieurządzoną i lasy, jako perspektywiczną rezerwę terenu dla lokalizacji obejść drogowych Boronowa drogami wojewódzkimi i ciągów infrastruktury.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje zakaz wprowadzania nowych zadrzewień, tworzenia stawów, gospodarczego wydobycia surowców oraz jakiegokolwiek zainwestowania, z wyjątkiem dróg i dojazdów oraz lokalnych sieci infrastruktury technicznej przecinających wyznaczony pas.

§ 21

Ustala się tereny wód otwartych **WS** z przeznaczeniem na:

- stawy istniejące wraz z infrastrukturą i towarzyszącymi obiektami służącymi gospodarce wodnej lub rybactwej. w tym: magazyny na paszę, narzędzia, maszyny itp., parterowymi, o kubaturze do 100 m³ – **WS**
- wody płynące w aktualnym zasięgu – **WS1**
- wody płynące – odcinki cieków przewidziane do renaturyzacji – **WS2**
- stawy projektowane (odtwarzane) – **WS3**.

Drogi i ulice

§ 22

1. Ustala się tereny dróg **KDZ**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki dróg wojewódzkich nr 905 i 907, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDZ** w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 25 m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 20,0 m.
4. Na terenach przylegających do dróg **KDZ** poza terenami zwartego zainwestowania – dla działek mających możliwość innej obsługi – należy likwidować wjazdy bramowe.

§ 23

1. Ustala się tereny dróg **KDL**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki podstawowej sieci dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDL**

w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 15 m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.

3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi dla dróg gminnych 15,0 m.

§ 24

1. Ustala się tereny dróg **KDD**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDD** w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 15 m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 10,0 m.

§ 25

1. Ustala się tereny ulic **KDZ**, obejmujące istniejące odcinki dróg wojewódzkich nr 905 i 907 w granicach istniejącego i projektowanego zwartego zainwestowania, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej oraz przylegającej zabudowy.
2. Szerokość dróg **KDZ** w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie ze stanem istniejącym
3. Na terenach przylegających do ulic **KDZ** poza terenem zwartego zainwestowania – dla działek mających możliwość innej obsługi – należy zlikwidować wjazdy bramowe.

§ 26

1. Ustala się tereny ulic **KDL**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDL** ustala się na 12,0 m w liniach rozgraniczających, w tym szer. Jezdni 5,0 – 6,0 m w zależności od istniejących warunków. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy i jezdni, stosownie do istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 27

1. Ustala się tereny ulic **KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.

2. Szerokość ulic **KDD** ustala się na 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0 m. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy i jezdni, stosownie do istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 28

Ustala się tereny dojazdów – ciągów pieszo-jezdnych **KDd**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną działek nie przylegających do ulic **KDZ**, **KDL** i **KDD**, w granicach określonych na załączniku graficznym.

1. Minimalną szerokość nowych dojazdów **KDd** ustala się na 6,0 m w liniach rozgraniczających; rozmiar placików manewrowych: 11,0 x 11,0 m.
2. Szerokość istniejących dojazdów w zależności od warunków lokalnych.

§ 29

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem odpowiednio:
 - 1) **KDx**, z przeznaczeniem na realizację głównych ciągów pieszych. Szerokość ciągów zalecana 3,0 m, minimalna – 1,5 m.
 - 2) **KDR**, z przeznaczeniem na realizację ścieżek rowerowych. Szerokość ciągu nie mniejsza niż 2,0 m.
 - 3) **KDs1**, z przeznaczeniem na parking publiczny.
 - 4) **KDs2**, z przeznaczeniem na parking publiczny. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację zharmonizowanych z sąsiadującym kościołem niewielkich obiektów z materiałów tradycyjnych, do 3,0 m wysokości. W wypadku obiektów kubaturowych obowiązuje stosowanie dachu wysokiego, symetrycznego. Projekt i usytuowanie obiektów należy uzgodnić z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 - 5) **KDP**, z przeznaczeniem na realizację placu publicznego; Zagospodarowanie placu wg koncepcji zgodnie z zasadami określonymi w § 50. Obowiązuje ograniczenie powierzchni parkingowej do 40% powierzchni placu.
2. Ostateczne ustalenie parametrów i przebiegu ciągów określonych w ust. 1 pkt 1 – 2), w porozumieniu z właścicielami gruntów, na etapie opracowania projektu budowlanego.

Ustalenia szczegółowe w granicach jednostek strukturalnych jednostka „A” – Piasek

§ 30

W granicach jednostki wyznacza się następujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

Oznaczenie	Podstawowe przeznaczenie terenu	Ustalenia w §
A 1-23MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 31
A 24-25MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 32
A 26MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 33
A 27MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 34
A 28-29MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 35
A 30U	usługi	§ 36
A 31E	infrastruktura techn. – stacja trafo	§ 37
A 32U	usługi	§ 38
A 33U	usługi	§ 39
A 34E	infrastruktura techn. – stacja trafo	§ 40
A 35U	usługi	§ 41
A 36RU	obiekty obsługi rolnictwa	§ 42
A 37U	usługi	§ 43
A 38US	usługi sportu i rekreacji	§ 44
A 39-43MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 31
A 44-45MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 34
A 46-49ZPI	zieleń urządzone – izolacyjna	§ 45
A 50-51K	infrastruktura techn. – oczyszczalnia ścieków	§ 46

§ 31

- Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-23MN i 39-43MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust.11-13.
- Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
- Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się:
 - adaptację i rozbudowę wskazanych na rysunku planu istniejących zakładów uciążliwych, bez zmiany rodzaju prowadzonej działalności i poszerzania zajmowanego terenu. Zmianę rodzaju prowadzonej działalności, niezależnie od jej charakteru traktuje się jako lokalizację nowej działalności, i dopuszcza się ją pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust. 2 i 4.
 - zabudowę zagrodową istniejącą w momencie wejścia planu w życie, bez prawa powiększania zajmowanego terenu.
- W granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
- Obowiązującą (z tolerancją $\pm 0,5$ m) bądź nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na rysunku planu.
- Obowiązującą linię zabudowy w wypadku braku jej oznaczenia na rysunku planu określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0 m od linii rozgraniczającej
- Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0 m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
- Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-7 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
- Podziałów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, a jeżeli nie są na nim określone – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 11-13.
- Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych należy zachować następujące zasady:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0 m, preferowana zbliżona do 20,0 m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0 m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5-8.
12. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
13. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust.11 i 12, pod warunkiem że równocześnie:
- 1) na działce o powierzchni poniżej 800 m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400 m²,
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
14. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie w pierwszej linii zabudowy miejsce na zlokalizowanie zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
15. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.
16. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji, plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do poziomu okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja,
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów zlokalizowanych na działkach na zakończeniu ślepych dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadle do osi dojazdu,
 - 5) na skrzyżowaniach ulic obowiązuje lokalizowanie budynku kalenicą równoległą do ulicy wyższej klasy (wg gradacji: 1. KDZ, 2. KDL, 3. KDD, 4. KDd) a w wypadku ulic tej samej klasy – ulicy, przy której na odcinku między skrzyżowaniami znajduje się więcej działek budowlanych.
- 6) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
17. Do obiektów przebudowywanych ust. 1-8 i 16 stosuje się odpowiednio
18. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
19. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem, z zastrzeżeniem ust. 20-21, lokalizację drugiego budynku mieszkalnego na działce oraz wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
20. Drugi budynek na działce można zlokalizować tylko zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków oraz w odległości nie większej niż 25,0 m od określonej dla danego terenu linii zabudowy.
21. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
22. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych; jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.
23. Szerokość dojazdu wyodrębnionego nie może być mniejsza niż 5,0 m
24. Dojazd dłuższy niż 50 m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
25. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0 m obsługujące nie więcej niż jedną działkę mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 23-24 ale ich ewentualne przedłużenie lub udostępnienie dla większej niż jedna liczby działek może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
26. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych; wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9
27. W granicach terenów określonych w ust. 1 w sąsiedztwie pomników przyrody – ustanowionych

w trybie przepisów o ochronie przyrody – obowiązuje stosowanie zasad określonych w § 10 ust.1

§ 32

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny zabudowy mieszkaniowej **24-25MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust.1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
- 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko - z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązującą linię zabudowy na działkach przy ulicy KDD określa się na 6,5 m od linii rozgraniczającej, z tolerancją $\pm 0,5$ m
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy na działkach usytuowanych na końcu dojazdów KDd ustala się na 4.0 m od frontowej granicy działki, niezależnie od usytuowania budynków sąsiadujących.
6. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
7. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego.
8. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
9. Pozostałe zasady sytuowania budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
10. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących - 1 kondy-

gnacja.

- 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
- 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów lokalizowanych na działkach na zakończeniu dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadłe do osi dojazdu.

§ 33

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej **26MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz 'nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego
4. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,'
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących -1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe
7. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspoko-

- kojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
- 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
8. Warunkiem dopuszczenia terenu do zabudowy jest wykonanie scalenia w granicach określonych w planie lub dokonanie podziału wspólnego wg zasad określonych na rysunku planu, w szczególności wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu ulic, placów i dojazdów. Dopuszcza się przesunięcia linii podziału oraz łączenie działek, z zachowaniem zasady podziału.
9. Dopuszcza się, na zgodny wniosek właścicieli co najmniej 50 % terenów objętych scaleniem, inny niż w planie podział terenu jeżeli nie spowoduje to utrudnienia w zagospodarowaniu terenów przyległych ani w realizacji gminnych sieci inżynierskich i układu komunikacyjnego. Przy podziale terenu obowiązują w takim wypadku następujące zasady:
- 1) przebieg ulic KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) średnia wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 900 m²,
 - 3) wielkość minimalna działki nie mniejsza niż 700 m²
 - 4) szerokość działki od strony ulicy obsługującej nie mniejsza niż 20,0m
 - 5) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 6) minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających:
 - kl. KDL – 12,0 m,
 - kl. KDD – 10,0m,
 - dojazdów (KDd) – 6,0 m
 - 7) dojazdy wyznaczać wyjątkowo; dojazd ślepo zakończony nie może obsługiwać więcej niż 5 działek i musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
11. Dla działek powstałych w wyniku scalenia ustala się obowiązującą linię zabudowy na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic i dojazdów, z tolerancją $\pm 0,5$ m.

§ 34

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **27, 44 i 45MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 6-7.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się, z zastrzeżeniem ust.5 lokalizacji funkcji i obiektów :
- 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko - z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązującą linię zabudowy określa się na:
- 1) 10,5 m od krawędzi jezdni ulic KDZ,
 - 2) 8,5 m od krawędzi jezdni ulicy KDL i KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0 m od linii rozgraniczającej
6. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0 m
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
7. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
8. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
9. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
10. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 11, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji

plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,

- 2) wysokość obiektów towarzyszących –1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
11. Dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji na terenach oznaczonych symbolem **27 i 45MN** – jedna kondygnacja, plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej niż 4,0 m do okapu od średniego poziomu terenu.
12. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 35

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy rezydencjonalnej **28-29MN**, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach leśnych.
2. Minimalną wielkość działki w terenach określonych w ust. 1 ustala się na 3000 m², minimalną szerokość frontu działki na 35 m.
3. Maksymalną powierzchnię terenu przeznaczanego w granicach działki pod budynki i powierzchnie utwardzone określa się na 20 % powierzchni działki.
4. Jeżeli w granicach działki znajdują się tereny inne niż las [Ls] – dopuszcza się zajęcie pod zainwestowanie terenów leśnych tylko w wypadku jeżeli tereny nieleśne w zwartym kompleksie zajmują mniej niż 20% powierzchni działki
5. Do powierzchni określonej w ust. 3 nie zalicza się powierzchni dojazdu od ulicy obsługującej wykonanego w technologii umożliwiającej przesiąkanie wody, jeżeli dla jego wytyczenia nie zachodzi konieczność wycinki drzew ani krzewów.
6. Obowiązuje zakaz lokalizowania we frontowej części działki obiektów gospodarczych i pomocniczych.
7. Pozostałe zasady sytuowania budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
8. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji, plus poddasze użytkowe w kubaturze dachu,

- 2) wysokość obiektów towarzyszących –1 kondygnacja.
 - 3) dachy symetryczne - dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w części frontowej działki - kalenicowe, w głębi działki – dowolne.
9. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 36

1. Ustala się wyodrębniony teren usług **30U**, z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odl. 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDL,
 - 2) ograniczenie wysokości do dwu kondygnacji, plus kondygnacja w kubaturze dachu, ale nie więcej niż 7,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu
 - 3) dach symetryczny dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°, usytuowanie kalenicowe,
 - 4) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL
 - 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z §6-8.;

§ 37

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **31E**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację stacji trafo 15/0,4 kV
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 38

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **32U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi kultury i ochrony zdrowia w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację jednostki ratownictwa (obecnie OSP).
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się obsługę turystyki oraz inne usługi nieuciążliwe w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym
4. Dla zabudowy w granicach terenów, o których

mowa w punkcie 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ i 6,0 m od ulic KDL i KDD,
- 2) w wypadku nowych realizacji, przebudowy lub wymiany kubatury obowiązuje ograniczenie wysokości mierzonej wysokością okapu do poziomu okapu istniejącego obiektu, plus ewentualna kondygnacja w kubaturze dachu; w takim wypadku dach symetryczny dwuspadowy lub naczółkowy o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°, usytuowanie kalenicą głównych połaci równoległe do ulicy KDZ,
- 3) dla obiektów zlokalizowanych od strony ul. Poznańskiej (KDZ) dopuszcza się dachy o geometrii nawiązującej do geometrii dachu starego budynku szkoły
- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL i KDD,
- 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 39

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **33U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się funkcję mieszkaniową, zlokalizowaną w II kondygnacji.
3. Od strony ul. KDL obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez istniejący budynek; od strony ul. KDD obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m..

§ 40

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **34E**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację stacji trafo 15/0,4 kV
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 41

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **35U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi oświaty, zdrowia lub administracji, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się obsługę turystyki.
3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż

- 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ,
- 2) w wypadku przebudowy lub wymiany kubatury wymagane ograniczenie wysokości do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m od poziomu terenu do poziomu okapu; dach symetryczny, dwuspadowy lub naczółkowy, usytuowanie kalenicowe,
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy KDZ poprzez wjazd wspólny z terenem 36RU
- 4) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z §6-8.

§ 42

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **36RU**, z podstawowym przeznaczeniem na działalność rolniczą i urządzenia produkcji rolniczej, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ,
 - 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji ale nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do okapu,
 - 3) Potrzeby parkingowe zaspokojone w granicach terenu
 - 4) Obsługa terenu z ulicy KDZ za pośrednictwem istniejących 2 wjazdów
 - 5) Dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów pod warunkiem niezwiększania uciążliwości.
3. Ustala się następujące rygory obowiązujące w granicach oznaczonej strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - 1) wymóg utrzymania historycznego układu zespołu;
 - 2) zakaz wprowadzania ogrodzeń i lokalizacji nowych obiektów w granicach dawnego dziedzińca oraz między zachowanymi budynkami d. folwarku,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji ewentualnych nowych obiektów jedynie na miejscu rozebranego budynku w północnej pierzei dziedzińca, w historycznej linii zabudowy, z wykorzystaniem tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i zachowaniem gabarytów budynku i spadków dachu nawiązujących do zachowanych obiektów pofolwarczych,
 - 4) wymóg konserwacji budynków okalających dziedziniec zgodnie z zasadami określonymi w § 9 cz. II B
 - 5) zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeń-

stwu.

- 6) wymóg wykorzystywania do ewentualnych nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych.

§ 43

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **37U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi administracji, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające określa się gastronomię, handel oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące charakterem z przeznaczeniem podstawowym,
3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDL,
 - 2) w wypadku przebudowy lub wymiany kubatury wymagane ograniczenie wysokości do istniejącej dotychczas, z dopuszczeniem zabudowania dodatkowej kondygnacji w kubaturze dachu; w takim wypadku dach symetryczny – dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL
- 4) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną i odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z §6-8.

§ 44

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **38US**, z przeznaczeniem na usługi sportu i rekreacji w granicach określonych na załączniku graficznym.

Oznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Ustalenia dla terenu w §
B 1-6MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 48
B 7-9MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 49
B 10MN	zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	§ 50
B 11U	usługi komercyjne	§ 51
B 12ZPP	zieleń parkowa	§ 52
B 13ZPI	zieleń izolacyjna	§ 53
B 14E	infrastruktura techn. – stacja trafo	§ 54

§ 48

Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-6MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów

2. Obsługa komunikacyjna z ulicy KDZ.
3. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z tolerancją $\pm 0,5$ m.
4. Ograniczenie wysokości obiektów do 1 kondygnacji plus ewentualna kondygnacja w kubaturze dachu; w takim wypadku dach symetryczny, dwuspadowy lub naczółkowy o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°, usytuowany kalenicą głównych połaci równolegle do ulicy KDZ.
5. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
6. Obowiązuje wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej

§ 45

Ustala się tereny zieleni izolacyjnej **46-49ZPI** z przeznaczeniem na zorganizowaną zieleń w strefie ochronnej wokół oczyszczalni ścieków, z wykorzystaniem gatunków rodzimych, z wykorzystaniem pojedynczych drzew i niewielkich grup innych gatunków jako akcentów kompozycyjnych. Na obszarze rezerwowanym dla realizacji obejścia drogowego – zadrzewienia w formie plantacji.

§ 46

Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **50K**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację oczyszczalni ścieków, oraz **51K** jako rezerwę terenu na jej poszerzenie,

Jednostka „B” – Suszarnia

§ 47

W granicach jednostki wyznacza się następujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 10-12.

1. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust.1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się:
 - 1) adaptację i rozbudowę wskazanych na rysunku

- planu istniejących zakładów uciążliwych, bez zmiany rodzaju prowadzonej działalności i poszerzania zajmowanego terenu. Zmianę rodzaju prowadzonej działalności, niezależnie od jej charakteru traktuje się jako lokalizację nowej działalności, i dopuszcza się ją pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust. 3.
- 2) zabudowę zagrodową istniejącą w momencie wejścia planu w życie, bez prawa powiększania zajmowanego terenu.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
- 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązującą (z tolerancją $\pm 0,5$ m) bądź nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na rysunku planu.
5. Obowiązującą linię zabudowy w wypadku braku jej oznaczenia na rysunku planu określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m.
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0 m od linii rozgraniczającej
7. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0 m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących sytuowania budynków.
8. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe sytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-7 zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
9. Podziałów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, a jeżeli nie są na nim określone – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 11-13.
10. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0 m, preferowana zbliżona do 20,0 m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0 m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4-6.
11. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
12. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 10 i 11, pod warunkiem że równocześnie:
- 1) na działce o powierzchni poniżej 800 m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400 m²,
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
13. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
14. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.
15. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji w pierwszej linii zabudowy – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów zlokalizowanych na działkach na zakończeniu ślepych dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadle do osi dojazdu; na skrzyżowaniach ulic obowiązuje lokalizowanie budynku kalenicą równoległą do ulicy wyższej klasy (wg gradacji: 1. KDZ, 2. KDL, 3. KDD, 4. KDd) a w wypadku ulic tej samej klasy – ulicy, przy której

na odcinku między skrzyżowaniami znajduje się więcej działek budowlanych.

- 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
16. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-8 i 15 stosuje się odpowiednio
17. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
18. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem, z zastrzeżeniem ust. 20-21, lokalizację drugiego budynku na działce oraz wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
19. Drugi budynek na działce można zlokalizować tylko zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków oraz w odległości nie większej niż 25,0 m od określonej dla danego terenu linii zabudowy.
20. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
21. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych; jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.
22. Szerokość dojazdu wyodrębnionego nie może być mniejsza niż 5,0 m
23. Dojazd dłuższy niż 50 m musi być zakończony placikiem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
24. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0 m obsługujące nie więcej niż jedną działkę mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 22-23 ale ich ewentualne przedłużenie lub udostępnienie dla większej niż jedna liczby działek może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.

§ 49

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej **7-9MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane

usługi nieuciążliwe oraz 'nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.

3. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego
4. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w obrysie dachu, i nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących –1 kondygnacja,
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°,
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
7. W granicach terenów określonych w ust.1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
8. Warunkiem dopuszczenia terenu do zabudowy jest wykonanie scalenia w granicach określonych w planie lub dokonanie podziałów wspólnych wg zasad określonych na rysunku planu, w szczególności wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu ulic, placów i dojazdów. Dopuszcza się przesunięcia linii podziału oraz łączenie działek, z zachowaniem zasady podziału.
9. Dopuszcza się wykonanie scalenia lub podziału wspólnego dla fragmentu terenu określonego w planie, jeżeli możliwa będzie jego niezakłócona

obsługa komunikacyjna i inżynierska oraz niezakończony połączenie z układem komunikacyjnym i inżynierskim terenów przylegających.

10. Dojazdy przewidziane w określonych na rysunku planu zasadach podziału należy traktować jako połowę szerokości docelowej ulicy kl. KDD, po przyłączeniu i podziale w okresie późniejszym terenów nie przewidzianych w planie pod zabudowę lub po podziale terenów budowlanych nie objętych w planie wymogiem scalenia.
11. Dopuszcza się, na zgodny wniosek właścicieli co najmniej 50% terenów objętych scaleniem, inny niż określony w planie podziału terenu jeżeli nie spowoduje to utrudnienia w zagospodarowaniu terenów przyległych, terenów przewidzianych do zainwestowania w przyszłości zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ani w realizacji gminnych sieci inżynierskich i układu komunikacyjnego. Przy podziale terenu obowiązują w takim wypadku następujące zasady:
 - 1) przebieg ulic KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) średnia wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 900m² dla zab. wolnostojącej,
 - 3) średnia wielkość działki dla zab. szeregowej 300 m²
 - 4) wielkość minimalna działki nie mniejsza niż 700 m²
 - 5) szerokość działki od strony ulicy obsługującej nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 9,0 m dla zabudowy szeregowej
 - 6) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 7) minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających:
 - a) kl. KDL – 12,0 m,
 - b) kl. KDD – 10,0 m,
 - c) dojazdów (KDd) – 6,0 m
 - 8) dojazdy wyznaczać wyjątkowo; dojazd nie może obsługiwać więcej niż 5 działek i musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się z obu stron z ulicami.
12. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
13. Dla działek powstałych w wyniku scalenia lub wspólnych podziałów ustala się obowiązującą linię zabudowy na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic i dojazdów, z tolerancją ±0,5m.

§ 50

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **10MN** z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne, w granicach określonych na

załączniku graficznym.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się funkcję mieszkaniową, lokalizowaną w kondygnacjach II i III.
3. Obowiązuje wymóg wspólnego scalania i podziału terenu łącznie z przylegającym terenem 8MN
4. Ustala się wymóg wykonania dla całego terenu, łącznie z placem KDP i przylegającymi wlotami ulic, jednolitej koncepcji zabudowy określającej, z uwzględnieniem ust. 5:
 - gabaryty obiektów,
 - zieleń publiczną,
 - rozmieszczenie elementów małej architektury,
 - usytuowanie wejść do budynków,
 - wewnętrzną komunikację i rozmieszczenie miejsc parkingowych stanowiącej następnie podstawę do opracowania projektów budowlanych poszczególnych obiektów.
5. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy od strony placu KDP oraz ulic przylegających – zgodnie z rysunkiem planu – w linii regulacyjnej,
 - 2) obowiązująca wysokość: dwie kondygnacje plus kondygnacja w kubaturze dachu,
 - 3) obowiązujący poziom okapu: 6,5 – 7,5 m od naturalnego poziomu terenu; dopuszcza się zróżnicowanie w granicach zespołu,
 - 4) dachy dwuspadowe, na szczytowych fragmentach budynków symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, usytuowanie w stosunku do placu kalenicowe, nachylenie połaci frontowych w granicach 35 – 45°, jednolite w granicach zespołu,
 - 5) obsługa komunikacyjna z przylegających ulic KDL i KDD
 - 6) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.;

§ 51

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **11U**, w granicach określonych na rysunku planu, z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się zabudowę mieszkaniową.
3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ i 6,0 m od dojazdu KDd,
 - 2) ograniczenie wysokości budynków do dwu kondygnacji, nie więcej jednak niż 7,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu,

- plus kondygnacja w kubaturze dachu;
- 3) dachy symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°, lub o geometrii nawiązującej do geometrii dachu starego budynku szkoły; usytuowanie obiektów kalenicą głównych połaci dachu równoległe do dojazdu KDd;
 - 4) obsługa komunikacyjna z dojazdu KDd,
 - 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z §6-8.;

§ 52

1. Ustala się teren **12U** w granicach określonych na rysunku planu z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym.
2. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ i 6,0 m od ulicy KDL i dojazdu KDd,
 - 2) ograniczenie wysokości budynków do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu;
 - 3) dachy symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°, lub o geometrii nawiązującej do geometrii dachu starego budynku szkoły; usytuowanie obiektów kalenicą głównych połaci

- dachu równoległe do ulicy KDZ;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL i dojazdu KDd,
 - 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 53

Ustala się teren **13ZPI** w granicach określonych na rysunku planu z podstawowym przeznaczeniem na zieleń izolacyjną. Zadrzewienie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, z wykorzystaniem pojedynczych drzew i niewielkich grup innych gatunków jako akcentów kompozycyjnych. W granicach terenu konserwacja i uzupełnienie istniejącego zadrzewienia przydrożnego.

§ 54

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **14E**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację stacji trafo 15/0,4 kV
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust.1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

Jednostka „C” – Hajduki

§ 55

W granicach jednostki: wyznacza się następujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

Oznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Ustalenia dla terenu w §
C 1U, US	usługi i rekreacja	§ 56
C 2U	usługi	§ 57
C 3U, UT	usługi	§ 58
C 4ZPP	zieleń urządzona – parkowa	§ 59
C 5ZPP	zieleń urządzona – parkowa	§ 60
C 6U	usługi	§ 61
C 7U	usługi	§ 62
C 8U	usługi	§ 63
C 9MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 64
C 10-20, 31, 32, 37, 39, 50MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 65
C 21-23, 25-27MN, 41MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 66
C 24, 28, 38-40, 49MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 67
C 29-30MN	zabudowa mieszkaniowa – rezydencjonalna	§ 68
C 33P	przemysł, składy	§ 69
C 34P	przemysł, składy	§ 70
C 35ZPI	zieleń urządzona – izolacyjna	§ 71
C 36U	usługi	§ 72
C 42-46M	zabudowa mieszkaniowa	§ 73

C 47MNL	zabudowa letniskowa	§ 74
C 48E	infrastruktura techn. – stacja trafo	§ 75

§ 56

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **1U, US** z podstawowym przeznaczeniem na usługi oświaty i sportu, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające określa się usługi kultury
3. Obsługa komunikacyjna z ulic KDZ
4. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8..
5. Wprowadza się wymóg zachowania minimum 20% jako zieleni zorganizowanej; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni boisk trawiastych

§ 57

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **2U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi centrotwórcze oraz usługi wypoczynku, sportu i rekreacji w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Obsługa komunikacyjna z ulicy KDL
3. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
4. Wprowadza się wymóg zachowania minimum 30% powierzchni jako zieleni zorganizowanej, w tym zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego starodrzewu,
5. obowiązuje wymóg funkcjonalnego i przestrzennego powiązania z terenami parku gminnego (4ZPP)
6. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 i 2 ustala się:
 - 1) obowiązującą linię zabudowy od ulicy Poznańskiej (KDZ) zgodnie z rysunkiem planu – na przedłużeniu linii zabudowy starego budynku szkoły; pozostałe linie zabudowy jako nieprzekraczalne – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDL
 - 2) ograniczenie dopuszczalnej wysokości budynków do dwu kondygnacji, ale nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu plus kondygnacja w kubaturze dachu;
 - 3) dachy symetryczne, dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°; dla obiektu lokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Poznańskiej (KDZ) dopuszcza się dach o geometrii nawiązującej do dachu starego budynku szkoły

§ 58

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **3U, UT** z podstawowym przeznaczeniem na usługi centrotwórcze oraz usługi wypoczynku, sportu i rekreacji w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Obsługa komunikacyjna z ulicy KDL
3. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
4. Wprowadza się wymóg zachowania minimum 50% powierzchni jako zieleni zorganizowanej, w tym zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego starodrzewu,
5. obowiązuje wymóg funkcjonalnego i przestrzennego powiązania z terenami parku gminnego (5ZPP)
6. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 i 2 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDL
 - 2) ograniczenie wysokości budynków, do dwu kondygnacji, ale nie więcej niż 6,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu plus kondygnacja w kubaturze dachu;
 - 3) dachy symetryczne, dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°;

§ 59

Ustala się tereny zieleni urządzonej 4 **ZPP** z podstawowym przeznaczeniem na zorganizowaną zielen o charakterze rekreacyjnym – park leśny. Zagospodarowanie dla rekreacji biernej, w postaci ścieżek, ławek i małej architektury parkowej. Wymóg pozostawienia w całości istniejącego starodrzewu.

§ 60

Ustala się tereny zieleni urządzonej 5 **ZPP** z podstawowym przeznaczeniem na zorganizowaną zielen o charakterze rekreacyjnym – park gminny. Zagospodarowanie z maksymalnym wykorzystaniem w kompozycji zieleni istniejących zadrzewień. Na terenach zagrożonych okresowym zalaniem dopuszcza się jedynie ścieżki spacerowe i elementy układu wodnego, na pozostałych terenach także obiekty małej architektury i obiekty służące czynnej rekreacji oraz tereny piknikowe. Teren należy powiązać funkcjonalnie i przestrzennie z otaczającymi terenami zabudowy usługowej.

§ 61

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **6U** z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.
3. Obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc parkingowych w granicach terenu.
4. Obowiązuje zachowanie istniejącego starodrzewu wzdłuż ul. Wolności.
5. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) obowiązującą linię zabudowy i gabaryty obiektów wyznaczone przez istniejący budynek na działce nr 5179/650
 - 2) poziom 0,00 obiektów nie niżej niż w poziomie istniejącego chodnika przy ul. Wolności,
 - 3) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 62

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **7U** z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako funkcję dopuszczalną dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.
3. Obowiązuje wymóg stosowania do nasadzeń w granicach terenu wyłącznie gatunków i odmian rodzimych.
4. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Wolności wyznaczona przez istniejące budynki zabytkowe na terenie 8U, nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Szkolnej w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - 2) obowiązuje dostosowanie charakteru nowej zabudowy do sąsiadujących obiektów zabytkowych w zakresie: usytuowania względem ulicy obsługującej, gabarytów, nachylenia połaci dachu oraz użytych materiałów.
 - 3) obsługa komunikacyjna z ulic KDZ i KDD ,
 - 4) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 63

1. Ustala się wyodrębniony teren usług **8U** z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym, w granicach określonych na załączniku graficznym.

2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.
3. Ustala się wymóg zachowania i adaptacji istniejących obiektów zabytkowych; wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9.
4. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Wolności wyznaczona przez istniejące budynki zabytkowe, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Szkolnej w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - 2) obowiązuje dostosowanie charakteru nowej zabudowy do sąsiadujących obiektów zabytkowych w zakresie: usytuowania względem ulicy obsługującej, gabarytów, nachylenia połaci dachu oraz użytych materiałów.
 - 3) obsługa komunikacyjna z ulic KDZ i KDD ,
 - 4) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 64

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **9MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 5 lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego:
 - 1) nie mniej niż 50% powierzchni działki mającej 900 m² i większej
 - 2) nie mniej niż powierzchnia działki pomniejszona o 450 m² w wypadku działek o powierzchni 650 – 900 m²
 - 3) nie mniej niż 200 m² dla działek o powierzchni

mniej niż 650 m²

5. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
6. Pozostałe zasady sytuowania budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
7. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wymóg dostosowania charakteru nowej zabudowy do sąsiadujących obiektów zabytkowych w zakresie gabarytów, kształtu i spadków dachu oraz użytych materiałów budowlanych
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących -1 kondygnacja.
8. Odległość zabudowy nie może być mniejsza niż 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy Szkolnej
9. Dla zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu
10. Do obiektów przebudowywanych punkty 2-8 stosuje się odpowiednio.
11. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
12. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów jak w § 9.
13. W granicach terenu obowiązuje zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, obumarłych i zagrażających bezpieczeństwu;

§ 65

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **10-20, 31, 32, 37, 39, 50MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 11-13.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się:
 - 1) adaptację i rozbudowę wskazanych na rysunku planu istniejących zakładów uciążliwych, bez zmiany rodzaju prowadzonej działalności i poszerzania zajmowanego terenu. Zmianę rodzaju prowadzonej działalności, niezależnie od jej charakteru traktuje się jako lokalizację nowej działalności, i dopuszcza się ją pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust. 2 i 4.
 - 2) zabudowę zagrodową istniejącą w momencie wejścia planu w życie, bez prawa powiększania zajmowanego terenu.
4. W granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
5. Obowiązującą (z tolerancją $\pm 0,5$ m) bądź nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na rysunku planu.
6. Obowiązującą linię zabudowy w wypadku braku jej oznaczenia na rysunku planu określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m.
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0 m od linii rozgraniczającej
8. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0 m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
9. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-7 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność przepisami.
10. Podziałów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, a jeżeli nie są na nim określone-zgodnie z zasadami określonymi w ust. 11-13.
11. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0 m, preferowana zbliżona do 20,0 m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0 m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami

- określonymi w ust.6-8.
12. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
 13. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 11 i 12, pod warunkiem że równocześnie:
 - 3) na działce o powierzchni poniżej 800 m² powierzchnia zajęta przez budynek, budowlę i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400 m²,
 - 4) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
 14. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie zobowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
 15. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.
 16. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących –1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów zlokalizowanych na działkach na zakończeniu ślepych dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadle do osi dojazdu; na skrzyżowaniach ulic obowiązuje lokalizowanie budynku kalenicą równoległą do ulicy wyższej klasy (wg gradacji: 1. KDZ, 2. KDL, 3. KDD, 4. KDd) a w wypadku ulic tej samej klasy – ulicy, przy której na odcinku między skrzyżowaniami znajduje się więcej działek budowlanych.
 - 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
 17. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-8 i 16 stosuje się odpowiednio
 18. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
 19. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem, z zastrzeżeniem ust. 20-21, lokalizację drugiego budynku na działce oraz wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
 20. Drugi budynek na działce można zlokalizować tylko zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków oraz w odległości nie większej niż 25,0 m od określonej dla danego terenu linii zabudowy.
 21. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
 22. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych; jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.
 23. Szerokość dojazdu wyodrębnionego nie może być mniejsza niż 5,0 m
 24. Dojazd dłuższy niż 50 m musi być zakończony placikiem umożliwiającym zawrót pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
 25. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0 m obsługujące nie więcej niż jedną działkę mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 23-24 ale ich ewentualne przedłużenie lub udostępnienie dla większej niż jedna liczby działek może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
 26. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych; wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9
- § 66**
1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej **21-23, 25-27MN, 41MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących, w granicach określonych na załączniku graficznym.
 2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
 3. W granicach terenów 21MN i 25 MN należy wydzielić po jednej działce o parametrach uzgodnionych z dostawcą energii elektrycznej z przeznacze-

- niem na stację trafo 15/0,4kV
4. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego
 5. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie zobowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
 6. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
 7. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 12 następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) sytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe
 8. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej
 - 4) dla których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyjątkiem uzbrojenia terenu.
 9. Warunkiem dopuszczenia terenu do zabudowy jest wykonanie scalenia w granicach określonych w planie lub dokonanie podziałów wspólnych wg zasad określonych na rysunku planu, w szczególności wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu ulic, placów i dojazdów. Dopuszcza się przesunięcia linii podziału oraz łączenie działek, z zachowaniem zasady podziału.
 10. Dopuszcza się wykonanie scalenia lub podziału wspólnego dla fragmentu terenu określonego w planie, jeżeli możliwa będzie jego niezakłócona obsługa komunikacyjna i inżynierska oraz niez-

klócone połączenie z układem komunikacyjnym i inżynierskim terenów przylegających.

11. Dopuszcza się, na zgodny wniosek właścicieli co najmniej 50% terenów objętych scaleniem, inny niż w planie podział terenu jeżeli nie spowoduje to utrudnienia w zagospodarowaniu terenów przyległych, terenów przewidzianych do zainwestowania w przyszłości zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ani w realizacji gminnych sieci inżynierskich i układu komunikacyjnego. Przy podziale terenu obowiązują w takim wypadku następujące zasady:
 - 1) przebieg ulic KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) średnia wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 900m²,
 - 3) wielkość minimalna działki nie mniejsza niż 700 m²
 - 4) szerokość działki od strony ulicy obsługującej nie mniejsza niż 20.0 m
 - 5) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 6) minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających:

– kl. KDL	–	12,0m,
– kl. KDD	–	10,0m,
– dojazdów (KDd)	–	6,0m
 - 7) dojazdy wyznaczać wyjątkowo; dojazd nie może obsługiwać więcej niż 5 działek i musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
12. W granicach terenów oznaczonych jako **22, 25, 26, 41MN** ogranicza się dopuszczalną wysokość zabudowy do 1 kondygnacji, plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 4,0 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku.
13. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
14. Dla działek powstałych w wyniku scalenia lub wspólnych podziałów ustala się obowiązującą linię zabudowy na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic i dojazdów, z tolerancją ±0,5 m.

§ 67

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **24, 28, 38-40MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 5-6.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach

określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.

3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów :
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko - z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązującą linię zabudowy określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulicy KDL i KDD z tolerancją $\pm 0,5$ m
5. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0 m
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
6. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
7. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
8. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
9. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji - jedna kondygnacja plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 4,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
10. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odpro-

wadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 68

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy rezydencjonalnej **29-30MN**, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach leśnych.
2. Minimalną wielkość działki w terenach określonych w ust. 1 ustala się na 3 000 m², minimalną szerokość frontu działki na 35 m.
3. Maksymalną powierzchnię terenu przeznaczanego w granicach działki pod budynki i powierzchnie utwardzone określa się na 20 % powierzchni działki.
4. Jeżeli w granicach działki znajdują się tereny inne niż las [Ls] – dopuszcza się zajęcie pod zainwestowanie terenów leśnych tylko w wypadku jeżeli tereny nieleśne w zwartym kompleksie zajmują mniej niż 20% powierzchni działki
5. Do powierzchni określonej w ust. 3 nie zalicza się powierzchni dojazdu od ulicy obsługującej wykonanego w technologii umożliwiającej prześiąkanie wody, jeżeli dla jego wytyczenia nie zachodzi konieczność wycinki drzew ani krzewów.
6. Obowiązuje zakaz lokalizowania we frontowej części działki obiektów gospodarczych i pomocniczych.
7. Pozostałe zasady sytuowania budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
8. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektów o podstawowej funkcji – dwie kondygnacje, plus kondygnacja w kubaturze dachu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w części frontowej działki – kalenicowe, w głębi działki – dowolne.
9. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 69

1. Ustala się tereny **33P**, z podstawowym przeznaczeniem na zainwestowanie produkcyjne, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o któ-

rym mowa w ust. 1 ustala się rzemiosło usługowe, handel, w tym masowy i gastronomię.

3. Modernizacja bądź rozbudowa istniejącego zainwestowania nie może prowadzić do zwiększenia uciążliwości.
4. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy KDZ
5. Zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej.
6. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci komunalnej.
7. Odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych do sieci komunalnej po wstępnym podczyszczeniu do parametrów określonych dla ścieków bytowych.
8. Odprowadzenie wód opadowych, po podczyszczeniu, do rowu deszczowego w ulicy KDZ.
9. Obowiązuje utworzenie wzdłuż południowej granicy terenu pasa zieleni izolacyjnej szerokości co najmniej 8 m, z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

§ 70

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny **34P**, z podstawowym przeznaczeniem na zainwestowanie produkcyjne.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się rzemiosło usługowe, handel, w tym masowy i gastronomię.
3. Uciążliwość prowadzonej docelowo działalności nie może powodować konieczności wyznaczenia strefy ograniczonego użytkowania.
4. Prowadzona działalność nie może powodować powstawania ścieków, które nie mogłyby być odprowadzane – po ewentualnym podczyszczeniu – do kanalizacji komunalnej, chyba że przewidziane byłoby ich całkowite oczyszczenie we własnej oczyszczalni inwestora.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej wytyczonej w jego granicach równoległe do ulicy KDZ
6. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 4 i odprowadzenie wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
7. Obowiązuje utworzenie pasów zieleni izolacyjnej szerokości co najmniej 8 m: wzdłuż południowej granicy terenu z wykorzystaniem gatunków rodzimych oraz wzdłuż granicy północnej, z uzupełnieniem zadrzewienia przyulicznego.
8. Minimalna odległość nadziemnych obiektów od krawędzi jezdni ulicy KDZ – 10,0 m

§ 71

Ustala się teren **35ZPI** w granicach określonych na rysunku planu z podstawowym przeznaczeniem na zieleń izolacyjną. Zadrzewienie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, z wykorzystaniem pojedynczych drzew i niewielkich grup innych gatunków jako akcen-

tów kompozycyjnych. W granicach terenu konserwacja i uzupełnienie istniejącego zadrzewienia przydrożnego.

§ 72

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **36U** z podstawowym przeznaczeniem na usługi komercyjne, w tym związane z obsługą transportu samochodowego, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ i 6,0 m od ulicy KDD,
 - 2) obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów do jednej kondygnacji, plus ewentualnie kondygnacja w kubaturze dachu
 - 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°,
 - 4) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD; dopuszcza się – za zgodą zarządcy drogi – obsługę komunikacyjną z ulicy KDZ w wypadku lokalizacji usług związanych z obsługą transportu samochodowego,
 - 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki i wywożenie ścieków na oczyszczalnię w Boronowie

§ 73

1. Ustala się tereny istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **42-46M**, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Jako funkcję dopuszczalną określa się nieuciążliwe usługi i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne, z następującymi zastrzeżeniami:
 - 1) przy drodze KDZ (ul. Wolności) nie może to spowodować zwiększenia potrzeb parkingowych ani konieczności tworzenia nowych zjazdów lub poszerzenia istniejących,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji i obiektów powodujących zapotrzebowanie na media większe niż obliczone jak dla zabudowy mieszkaniowej oraz wytwarzające ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do sieci komunalnej,
3. Nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenów określonych w ust. 1
4. Na terenach określonych w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu dopuszcza się

remonty istniejących obiektów, ich przebudowę oraz wymianę kubatury, a także realizację nowych obiektów.

5. W wypadku przebudowy i remontu obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy.
6. W wypadku wymiany kubatury obowiązuje zachowanie następujących zasad:
 - 1) budynek o funkcji podstawowej należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy :
 - przy drogach KDZ – 20,0 m
 - przy drogach KDL – 8,0 m
 - przy pozostałych drogach i ulicach – 6,0 m
7. Dla przebudowywanych i nowych obiektów obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość obiektów o funkcji podstawowej – 2 kondygnacje plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu;
 - 2) dach obiektu o funkcji podstawowej symetryczny – dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy; usytuowanie kalenicowe
 - 3) wysokość obiektów towarzyszących i pomocniczych – 1 kondygnacja, okap nie wyższy niż w obiekcie podstawowym; w wypadku działek usytuowanych ukośnie w stosunku do drogi obsługującej – dopuszcza się lokalizację obiektów kalenicą prostopadle do bocznych granic działki,
 - 4) co najmniej 50% powierzchni działki należy zachować jako teren biologicznie czynny.

§ 74

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy letniskowej **47MNL**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę rekreacyjną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi związane bezpośrednio z obsługą użytkowników terenu, w granicach którego się znajdują oraz sąsiadujących terenów rekreacyjnych a także ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji.
3. Podziału na działki dokonać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przy założeniu średniej wielkości działki 1500 m²
4. Przy podziale wydzielić:
 - 1) tereny lasu – traktowanego docelowo jako park leśny (ZL1/ZPP) o szerokości co najmniej 10,0 m od strony drogi i pomiędzy zespołami działek zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) tereny dróg dojazdowych (KDd), z poszerzeniami o szerokości co najmniej 15 m z przeznaczeniem na parkingi, place zabaw itp. wewnątrz zespołów zabudowy, przylegającymi do wszystkich działek w zespole,

- 3) tereny ogólnodostępnych usług (U) i zespołów obiektów rekreacyjnych (US)
5. Dopuszcza się inny niż zapisany na rysunku planu podział, pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:
 - 1) zabudowa realizowana wyłącznie w formie zespołów, liczących od 5 do 15 działek rekreacyjnych,
 - 2) średnia powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m² z zastrzeżeniem p. 6),
 - 3) co najmniej 20% terenu przeznaczone na powierzchnię wspólną i usługi, w tym co najmniej połowa na zieleń urządzoną (w tym park leśny),
 - 4) szerokość wyznaczanych dróg lokalnych i dojazdów nie mniej niż 5,0 m w wypadku ciągów pieszo-jezdnymi a w wypadku dróg z chodnikiem dla pieszych – 7,0 m, w tym jezdnia nie mniej niż 4,5 m,
 - 5) zakaz lokalizacji dróg nie służących bezpośredniej obsłudze zabudowy,
 - 6) powierzchnia działki może być mniejsza niż określona w p.2), nie mniejsza jednak niż 1000 m², pod warunkiem, że odpowiednio zostanie powiększona powierzchnia terenu wspólnego.
6. Ustala się następujące warunki dla uzbrojenia i kształtowania zabudowy:
 - 1) wymóg realizacji lokalnej sieci wodociągowej, energetycznej oraz kanalizacji sanitarnej a także lokalnej oczyszczalni obsługującej cały zespół w wypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do oczyszczalni komunalnej – przed przystąpieniem do realizacji zabudowy
 - 2) wymóg stosowania w budynkach ogrzewania ekologicznego,
 - 3) w granicach zespołu zabudowa ujednolicona pod względem podstawowych parametrów (gabaryty, usytuowanie względem dróg i placów, kształt dachu, użyte materiały) i ogrodzeń,
 - 4) dopuszczalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 4,0 m od poziomu terenu do okapu,
 - 5) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 45°
 - 6) zakaz lokalizacji więcej niż 1 obiektu na działce spełniającej warunki określone w ust. 5 p.2) i 6),
 - 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, takich jak; kioski, melaminy, kontenery, barakowozy itp. oprócz obiektów ustawionych na czas budowy,
 - 8) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych

§ 75

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury

technicznej **48E**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację stacji trafo 15/0,4 kV.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

Jednostka „D – Siodłoki”

§ 76

W granicach jednostki wyznacza się następujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

Oznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Ustalenia dla terenu w §
D 1MW	zabudowa mieszkaniowa – wielorodzinna	§ 77
D 2RU	obiekty obsługi rolnictwa	§ 78
D 3U	usługi	§ 79
D 4U	usługi	§ 80
D 5-19, 40-46, 49-50MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 81
D 20-22, 48MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 82
D 23-26, 47MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 83
D 27-33MNR	zabudowa mieszkaniowa i rolnicza	§ 84
D 34 ZPP	zieleń urządzone – parkowa	§ 85
D 35-37ZPC	cmentarze	§ 86
D 38U/MN	usługi	§ 87
D 39MN	zabudowa mieszkaniowa	§ 88
D 51-56M	zabudowa mieszkaniowa	§ 89
D 57US	usługi i rekreacja	§ 90
D 58RU	obiekty obsługi rolnictwa	§ 91
D 59-61E	infrastruktura techn. – stacje trafo	§ 92
D 62G	infrastruktura techn. – obiekty techn. ropociągu	§ 93

§ 77

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1MW**, z podstawowym przeznaczeniem za zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów MW zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej,
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy miesz-

kaniowej do okapu – trzy kondygnacje, plus kondygnacja w kubaturze dachu,

- 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
- 3) dachy obiektów nowych i nadbudowywanych symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
5. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy KDZ; obiekty w głębi terenu – za pośrednictwem istniejącego dojazdu.
6. Zaopatrzenie w media i odprowadzanie ścieków zgodnie z § 8.
7. Obowiązuje pozostawienie co najmniej 30 % powierzchni w granicach terenu jako terenu biologicznie czynnego.
8. W stosunku do zlokalizowanego w granicach terenu obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia § 9.

§ 78

1. Ustala się wyodrębnione tereny **2RU**, z podstawowym przeznaczeniem na uprawy ogrodnicze wraz z niezbędnymi obiektami obsługującymi, z wyłączeniem budynków mieszkalnych.
2. Obsługa komunikacyjna z ulicy KDZ za pośrednictwem istniejącego dojazdu.
3. Dla obiektów lokalizowanych na terenie 2RU ustala się następujące wymogi:

- 1) dopuszczalna wysokość obiektów – 1 kondygnacja, nie więcej jednak niż 4,0 m od naturalnego poziomu terenu do okapu,
- 2) dachy wysokie symetryczne dwu – lub czterospadowe, dopuszczalne naczółkowe
- 3) usytuowanie obiektów kalenicą głównych połączeń równoległe do istniejących budynków w tylnej linii zabudowy na terenie MW
- 4) wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać wysokości budynków.

§ 79

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **3U** z podstawowym przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające określa się zabudowę mieszkaniową.
3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się;
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ,
 - 2) w wypadku nowych realizacji, przebudowy lub wymiany kubatury wymagane ograniczenie wysokości budynków do jednej kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, ale nie więcej niż 4,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu,
 - 3) dach symetryczny dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy, usytuowanie kalenicą głównych połączeń dachu równoległe do obiektów istniejących;
 - 4) całkowita wysokość obiektów towarzyszących nie większa niż 8,0 m ,
 - 5) obsługę komunikacyjną z ulicy KDZ
 - 6) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
4. W stosunku do usytuowanego w granicach terenu pomnika przyrody obowiązują ustalenia § 10 ust. 1

§ 80

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **4U i 5U** z przeznaczeniem na nieuciążliwe usługi komercyjne, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w granicach terenu 5U ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. Dla terenu 4U obowiązuje zachowanie w całości oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego starodrzewu dębowego.
4. Obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc parkingowych w granicach terenu.

5. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów do dwu kondygnacji, nie więcej jednak niż 7,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, plus kondygnacja w kubaturze dachu; dachy symetryczne, dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, usytuowane kalenicowo,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 4U z ulic KDL,
- 4) obsługa komunikacyjna terenu 5U z ulicy KDD po zachodniej stronie działki.
- 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 81

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **6-20, 41-47, 49-50MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 11-13.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się:
 - 1) adaptację i rozbudowę wskazanych na rysunku planu istniejących zakładów uciążliwych, bez zmiany rodzaju prowadzonej działalności i poszerzania zajmowanego terenu. Zmianę rodzaju prowadzonej działalności, niezależnie od jej charakteru traktuje się jako lokalizację nowej działalności, i dopuszcza się ją pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust. 2 i 4.
 - 2) zabudowę zagrodową istniejącą w momencie wejścia planu w życie, bez prawa powiększania zajmowanego terenu.
4. W granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.

- 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
5. Obowiązującą (z tolerancją $\pm 0,5$ m) bądź nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na rysunku planu.
6. Obowiązującą linię zabudowy w wypadku braku jej oznaczenia na rysunku planu określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m.
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0 m od linii rozgraniczającej.
8. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0 m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
9. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-7 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
10. Podziałów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, a jeżeli nie są na nim określone – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 11-13.
11. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0 m, preferowana zbliżona do 20,0 m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0 m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5-7.
 - 6) Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
12. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 10 i 11, pod warunkiem że równocześnie:
 - 1) na działce o powierzchni poniżej 800 m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400 m²,
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
13. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
14. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.
15. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do poziomu okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; na skrzyżowaniach ulic obowiązuje lokalizowanie budynku kalenicą równoległą do ulicy wyższej klasy (wg gradacji: 1. KDZ, 2. KDL, 3. KDD, 4. KDd), a w wypadku ulic tej samej klasy – ulicy, przy której na odcinku między skrzyżowaniami znajduje się więcej działek budowlanych.
 - 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
16. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-8 i 15 stosuje się odpowiednio
17. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
18. Jeżeli mogą być zachowane wymagania określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem, z zastrzeżeniem ust. 19-20, lokalizację drugiego budynku na działce oraz wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
19. Drugi budynek na działce można zlokalizować tylko zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków oraz w odległości nie większej niż 25,0 m od określonej dla danego terenu linii zabudowy.
20. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wy-

dzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.

21. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych; jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.
22. Szerokość dojazdu wyodrębnionego nie może być mniejsza niż 5,0 m
23. Dojazd dłuższy niż 50 m musi być zakończony placikiem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
24. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0 m obsługujące nie więcej niż jedną działkę mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 22-23 ale ich ewentualne przedłużenie lub udostępnienie dla większej niż jedna liczby działek może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
25. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych; wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9

§ 82

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **21-24MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 6-7.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
- 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem

uzbrojenia terenu.

4. Obowiązującą linię zabudowy określa się na 8,5 m od krawędzi jezdni ulicy KDL i KDD, z tolerancją $\pm 0,5$ m
5. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0 m
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
 - 5) Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
6. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
7. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
8. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 9, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – jedna kondygnacja i 4,0 m do okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w obrysie dachu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połączeń w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
9. Dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji na terenie oznaczonym 21MN – dwie kondygnacje plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,.
10. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 83

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej **25-28 i 48MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o

- którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz ,nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego
 4. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
 5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
 6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 7, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe
 7. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
 8. Warunkiem dopuszczenia terenu do zabudowy jest wykonanie scalenia w granicach określonych w planie lub dokonanie podziałów wspólnych wg zasad określonych na rysunku planu, w szczególności wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu ulic, placów i dojazdów. Dopuszcza się przesunięcia linii podziału oraz łączenie działek, z zachowaniem zasady podziału.
 9. Dopuszcza się wykonanie scalenia lub podziału wspólnego dla fragmentu terenu określonego w planie, jeżeli możliwa będzie jego niezakłócona obsługa komunikacyjna i inżynieryjna oraz niezakłócone połączenie z układem komunikacyjnym i inżynieryjnym terenów przylegających.
 10. W granicach terenu 48MN lokalizacja placyku do zawracania w dowolnym miejscu w granicach działki
 11. Dopuszcza się, na zgodny wniosek właścicieli co najmniej 50 % terenów objętych scaleniem, inny niż w planie podział terenu jeżeli nie spowoduje to utrudnienia w zagospodarowaniu terenów przyległych, terenów przewidzianych do zainwestowania w przyszłości zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ani w realizacji gminnych sieci inżynieryjnych i układu komunikacyjnego. Przy podziale terenu obowiązują w takim wypadku następujące zasady:
 - 1) przebieg ulic KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) średnia wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 900m²,
 - 3) wielkość minimalna działki nie mniejsza niż 700 m²
 - 4) średnia szerokość działki od strony ulicy obsługującej nie mniejsza niż 20.0 m
 - 5) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 6. minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających:

– kl. KDL	– 12,0m,
– kl. KDD	– 10,0m
– dojazdów (KDd)	– 6,0m

 - 7) dojazdy wyznaczać wyjątkowo; dojazd nie może obsługiwać więcej niż 5 działek i musi być zakończony placikiem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi
 12. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
 13. Dla działek powstałych w wyniku scalenia lub wspólnych podziałów ustala się obowiązującą linię zabudowy na 8,5 m od krawędzi jezdni ulic, z tolerancją ± 0,5 m.
- ### § 84
1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **29-34MNR**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 22-23.
 2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o

- którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów MNR określa się zabudowę zagrodową,
 4. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się również adaptację i rozbudowę wskazanych na rysunku planu istniejących zakładów uciążliwych, bez zmiany rodzaju prowadzonej działalności, Zmianę rodzaju prowadzonej działalności, traktuje się jak lokalizację nowej działalności, niezależnie od jej charakteru.
 5. W granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów
 - 1) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 2) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 3) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko – z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
 - 4) obiektów hodowlanych o obsadzie przekraczającej 5 DJP
 6. Obowiązującą linię zabudowy określa się zgodnie z rysunkiem planu, z tolerancją $\pm 0,5$ m
 7. Jeżeli linia zabudowy nie jest określona na rysunku planu określa się ją następująco:
 - 1) 10,0 m od krawędzi jezdni ul. 3 Maja, z tolerancją 1,0 m, jako obowiązującą,
 - 2) 8,5 m od krawędzi jezdni pozostałych ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją 0,5 m, jako obowiązującą
 - 3) 4,0 m od linii rozgraniczającej dla działek położonych przy dojazdach (KDd) , jako nieprzekraczalną.
 8. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0 m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
 9. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 6-7 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
 10. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego
 11. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
 12. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **MNR** zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
 13. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów MNR, z zastrzeżeniem ust. 14, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących –1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów lokalizowanych na działkach na zakończeniu dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadle do osi dojazdu.
 - 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
 14. Dla zabudowy zagrodowej ustala się dodatkowo następujące wymogi:
 - 1) z działek istniejących z zabudową zagrodową nie można wydzielić nowej działki, jeżeli po podziale powierzchnia działki z zabudową zagrodową będzie mniejsza niż 2000 m² a szerokość frontu tej działki mniejsza niż 20,0 m
 - 2) budynek mieszkalny należy lokalizować we frontowej części działki
 - 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów innych niż budynek mieszkalny – 10,0 m
 - 4) ogranicza się dopuszczalną wielkość hodowli w granicach jednej działki siedliskowej do 10 DJP w wypadku hodowli koni, bydła i owiec oraz do 5 DJP dla pozostałych rodzajów hodowli; wyklucza się hodowlę zwierząt futerkowych
 15. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-14 stosuje się odpowiednio.
 16. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
 17. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego

planem wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.

18. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
19. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych.
20. Szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 5,0 m
21. Dojazd dłuższy niż 50 m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
22. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie mogą nie spełniać warunków określonych w p. 20-21 ale ich ewentualne przedłużenie może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
23. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować, z zastrzeżeniem ust.14 pkt 1, następujące zasady:
 - 1) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0 m
 - 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem w przybliżeniu prostopadle do ulicy obsługującej
24. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 23, pod warunkiem że równocześnie:
 - 1) na działce o pow. poniżej 800 m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400 m²
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
 - 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu nie mniej niż 10,0 m.
25. W granicach terenów określonych w ust.1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z ustaleniami § 9 cz. II B

§ 85

1. Ustala się w granicach określonych na rysunku planu teren **35ZPP** z podstawowym przeznaczeniem na zieleni urządzonej – park gminny.
2. Zagospodarowanie terenu wg odrębnego projektu, z maksymalnym wykorzystaniem w kompozycji zieleni istniejących zadrzewień. W projekcie uwzględnić otwarcia widokowe na kościół parafialny i pomniki przyrody.
3. Na terenach zagrożonych okresowym zalaniem dopuszcza się jedynie ścieżki spacerowe i elementy

układu wodnego, na pozostałych terenach także obiekty małej architektury.

4. Dopuszcza się odtworzenie stawu z ograniczeniem rzędnej piętrzenia do poziomu dopuszczalnego ze względu na sąsiedztwo cmentarza.
5. Obiekty lokalizowane w strefie ochrony konserwatorskiej należy rozmiarami i formą podporządkować zespołowi kościoła parafialnego a ich projekt uzgodnić z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
6. Ograniczenie wysokości ewentualnych obiektów kubaturowych lokalizowanych pomiędzy cmentarzem a ul. Wolności do jednej kondygnacji i 3,5 m od naturalnego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych oraz dachów symetrycznych, dwu – lub czterospadowych (dopuszczalne także naczółkowe i półszczytowe), o nachyleniu głównych połaci w granicach 40 – 45°.
7. W sąsiedztwie pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu oraz ustanowionych po wejściu planu w życie obowiązuje stosowanie zasad określonych w § 10 ust. 1

§ 86

1. Ustala się tereny cmentarzy **36-38ZPC** z przeznaczeniem na cmentarz grzebalny
2. Dla wyodrębnionych terenów wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) **36ZPC** – cmentarz istniejący. Obowiązują następujące rygory:
 - a) wymóg konserwacji obiektów kościoła i bramki zgodnie z zasadami określonymi w punkcie II A.
 - b) zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.
 - c) wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych.
 - d) wymóg zachowania historycznego układu cmentarza.
 - e) w wypadku poszerzania cmentarza wymóg pozostawienia znaczących fragmentów istniejącego ogrodzenia lub innego jednoznacznie zaznaczenia jego dotychczasowej granicy.
 - f) wymóg pozostawienia „in situ” historycznych nagrobków (sprzed 1939 r.)
 - g) zakaz lokalizowania w obrębie ogrodzenia nowych obiektów, poza wynikającymi z wymogów kultu, o niewielkich gabarytach, po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 - 2) **37ZPC** – teren na poszerzenie cmentarza alternatywnie do terenu 38ZPC. Wymóg

podniesienia poziomu terenu co najmniej do rzędnej 279,5 m n.p.m. oraz realizacji ogrodzenia w formie powtarzającej ogrodzenie części istniejącej. Ograniczenie wysokości ewentualnych obiektów kubaturowych lokalizowanych w nowej części cmentarza do 1 kondygnacji i 3,5 m od poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych oraz dachów symetrycznych, dwu – lub czterospadowych (dopuszczalne także naczółkowe i półszczytowe), o nachyleniu głównych połaci w granicach 40 – 45°. Ustalenia pkt. 1) lit. c) i e) stosuje się odpowiednio

- 3) **38ZPC** – teren na poszerzenie cmentarza alternatywnie do terenu 37ZPC. Wymóg realizacji zewnętrznego ogrodzenia w formie powtarzającej ogrodzenie części istniejącej. Ograniczenie wysokości ewentualnych obiektów kubaturowych lokalizowanych w nowej części cmentarza do 1 kondygnacji i 3,5 m od poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych oraz dachów symetrycznych, dwu – lub czterospadowych (dopuszczalne także naczółkowe i półszczytowe), o nachyleniu głównych połaci w granicach 40 – 45°. Ustalenia pkt. 1) lit. c) i e) stosuje się odpowiednio.

§ 87

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **39U** z podstawowym przeznaczeniem na administrację kościelną i usługi kultury.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające określa się inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące charakterem z przeznaczeniem podstawowym, oraz funkcję mieszkaniową.
3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, ale nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy KDZ,
 - 2) po stronie południowej terenu dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych w granicy działki,
 - 3) w wypadku nowych realizacji, przebudowy lub wymiany kubatury wymagane ograniczenie wysokości do 1 kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu nie więcej jednak niż 3,5 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, z wymogiem stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych oraz dachów symetrycznych, dwu – lub czterospadowych (dopuszczalne także naczółkowe i półszczytowe), o nachyleniu

głównych połaci w granicach 40 – 45°.

- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy KDZ,
- 5) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 88

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **40MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 5 lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
- 4) w stosunku do których wymagane jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko - z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki
5. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
6. Pozostałe zasady sytuowania budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
7. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wymóg dostosowania charakteru nowej zabudowy do sąsiadujących obiektów zabytkowych w zakresie gabarytów, kształtu i spadków dachu oraz użytych materiałów budowlanych
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
8. Do obiektów przebudowywanych punkty 2-7 stosuje się odpowiednio.
9. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz

zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

10. W granicach terenów określonych w ust.1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów jak w § 9.
11. W granicach terenu obowiązuje zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, obumarłych i zagrażających bezpieczeństwu;

§ 89

1. Ustala się tereny istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **51-56M**, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Jako funkcję dopuszczalną określa się nieuciążliwe usługi i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne, z następującymi zastrzeżeniami:
 - 1) przy drodze KDZ (ul. Wolności) nie może to spowodować zwiększenia potrzeb parkingowych ani konieczności tworzenia nowychjazdów lub poszerzenia istniejących,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji i obiektów powodujących zapotrzebowanie na media większe niż obliczone jak dla zabudowy mieszkaniowej oraz wytwarzające ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do sieci komunalnej,
3. Nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenów określonych w ust. 1
4. Na terenach określonych w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu dopuszcza się remonty istniejących obiektów, ich przebudowę oraz wymianę kubatury, a także realizację nowych obiektów.
5. W wypadku przebudowy i remontu obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy.
6. W wypadku wymiany kubatury obowiązuje zachowanie następujących zasad:
 - 1) budynek o funkcji podstawowej należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi KDZ
7. Dla przebudowywanych i nowych obiektów obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość obiektów o funkcji podstawowej – 2 kondygnacje plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0 m od poziomu terenu do poziomu okapu,
 - 2) dach obiektu o funkcji podstawowej symetryczny – dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy; usytuowanie kalenicowe
 - 3) wysokość obiektów towarzyszących i pomocniczych –1 kondygnacja, okap nie wyżej niż w obiekcie podstawowym; w wypadku działek usytuowanych ukośnie w stosunku do drogi obsługującej dopuszcza się lokalizację kalenicą

- prostopadle do bocznych granic działki,
- 4) co najmniej 50% powierzchni działki należy zachować jako teren biologicznie czynny.

§ 90

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny **57US**, przeznaczeniem na ogólnodostępne usługi sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą.
2. Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej KDG.
3. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci komunalnych.
4. Ścieki docelowo odprowadzane kanalizacją sanitarną do oczyszczalni w Boronowie lub Hucisku. Nie dopuszcza się urządzeń o charakterze oczyszczalni przydomowej ani czasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach.
5. Obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego starodrzewu
6. Dla zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8, obowiązują następujące wymogi:
 - 1) ograniczenie wysokości do jednej kondygnacji, nie więcej jednak niż 4,0 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, plus kondygnacja w kubaturze dachu,
 - 2) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35 – 45°,
 - 3) zapewnienie nieskrępowanego dostępu do lustra wody
7. W wypadku przenoszonych obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych nie obowiązują rygory określone w ust. 6 p.1 i 2.
8. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust. 7 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.
9. Obowiązuje zakaz wprowadzania wewnętrznych ogrodzeń poza sytuacjami, w których ogrodzenie terenu wymagane jest na podstawie przepisów odrębnych .
10. W promieniu 6 m od osi przebiegającego przez teren rurociągu paliwowego zakazuje się wznoszenie jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz sadzenia drzew.

§ 91

1. Ustala się wyodrębnione tereny usług **58RU**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację wieloobsadowych obiektów hodowlanych, wyłącznie w systemie ściółowym, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Warunkiem lokalizacji jest wykonanie raportu w sprawie wpływu inwestycji na środowisko i

wykazanie możliwości zagospodarowania powstającego obornika zgodnie z zasadami ochrony środowiska w całości na własnych gruntach inwestora.

3. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w punkcie 1 ustala się dopuszczalną wysokość budynków na jedną kondygnację, nie więcej jednak niż 4,5 m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, plus ew. kondygnacja gospodarcza w kubaturze dachu. Całkowita wys. obiektów towarzyszących nie może przekraczać 10,0 m od naturalnego poziomu terenu.
4. Na terenie zdrenowanym obowiązuje uzgodnienie z organem właściwym w sprawach melioracji sposobu zabezpieczenia i ewentualnego przełożenia urządzeń melioracyjnych.
5. Obowiązuje realizacja pasa zadrzewień izolacyjnych z gatunków rodzimych o szerokości co najmniej 8 m wzdłuż drogi po północnej stronie terenu.

§ 92

1. Ustala się tereny **59-61E**, z przeznaczeniem – w miarę potrzeby – na lokalizację stacji 15/0,4 kV.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 93

Ustala się teren lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **62G**, z przeznaczeniem na lokalizację obiektów technicznych rurociągu paliwowego.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 94

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r., oraz dla terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów, niebędących własnością komunalną – **30%**

§ 95

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 96

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 97

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

G M I N A B O R O N Ó W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BORONÓW"

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA DO 1 : 5 000)

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW.
NR. 16/XXVII/2006 Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

0 50 100 200 400 600 800 1000m

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów - marzec 2006
Gł. Projektant: mgr Stefan Zaleski - czł. OIU w Katowicach nr KT-247



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
MNR	TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ - MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYMAGAJĄCE SCALENIA LUB WSPÓLNYCH PODZIAŁÓW
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
M	TERENY ADAPTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
MN	TERENY ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
MNL	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
U	TERENY ADMINISTRACJI I USŁUG WYMAGAJĄCYCH KONCENTRACJI ORAZ NA WYODRĘBNIONYCH DZIAŁKACH
US, UT	TERENY SPORTU I REKREACJI, OBSŁUGI TURYSTYKI ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
P	TERENY ZAINWESTOWANIA PRZEMYSŁOWEGO WRAZ Z WYMAGANYMI PASAMI ZADRZEWIEN IZOLACYJNYCH
ZPP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZPC	ZPP - PARKI I ZIELEŃCE (a - ZAGROŻONE ZALANIEM PRZY GWALTOWNYCH WEZBRANIACH)
a	ZPC - CMENTARZE
ZPI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ I NIEURZĄDZONEJ - REZERWA TERENU DLA ODTWORZENIA STAWÓW
RU	TERENY LOKALIZACJI USŁUG ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM ORAZ DUŻYCH OBIEKTÓW HODOWLANÝCH
ZL	LASY
ZL1	TERENY DO KOMPLEKSOWEGO ZALESIENIA
WS	TERENY WÓD OTWARTYCH (WS - STAWY ISTNIEJĄCE Z INFRASTRUKTURĄ, WS1 - CIEKI (STAN ISTNIEJĄCY) WS2 - ODCINKI CIEKÓW DO RENATURYZACJI WS3 - STAWY DO ODTWORZENIA)
RG	TEREN STREFY OCHRONNEJ ROPOCIĄGU
ZNG	REZERWA TERENU NA DROGI I CIĄGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
K	TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ I TECHNICZNEJ
E	K - OCZYSZCZALNIE I PRZEPOMPOWIE ŚCIEKÓW
G	E - STACJE TRAFÓ G - URZĄDZENIE I OBIEKTY GOSP. PALIWOWEJ (GAZ, PALIWA PŁYNNE)
KDs	PARKINGI, OBIEKTY OBSŁUGI RUCHU DROGOWEGO

INFRASTRUKTURA - OBIEKTY LINIOWE I PUNKTOWE

KDZ	DROGI WOJEWÓDZKIE KLASY "Z" (DROGI ZBIORCZE JEDNOJEZDNIOWE)
KDL, KDD	DROGI POWIATOWE, GMINNE I POZOSTAŁE PUBLICZNE
KD	ULICE I PLACE PUBLICZNE (KDZ - ulice zbiorcze, KDL, KDD - ulice lokalne, KDD - dojazdy, KDP - place)
KDW	DROGI ZAKŁADOWE I PRYWATNE
KDx	CIĄGI PIESZE
KDR	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOW. ISTNIEJĄCA, SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO LIKWIDACJI SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA KABŁOWA DO REALIZACJI SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOW. DO REALIZACJI LOKALIZACJA STACJI TRAFÓ 15/0,4 kV
	GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ ISTNIEJĄCE
	GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ PROJEKTOWANE
	GŁÓWNE PRZEWODY KANALIZACJI SANITARNEJ ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO

	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁÓW ZIELENI ZABYTKOWEJ
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ POZOSTAŁE OBIEKTY ZABYTKOWE I CHARAKTERYSTYCZNE PODLEGAJĄCE OCHRONIE
	HISTORYCZNE ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE DO OCHRONY I ODTWORZENIA
ZN ZN2	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - KORYTARZA EKOLOGICZNEGO DOLINY LISWARTY I POTOKU BORONOWSKIEGO (ZN2 - ZAGROŻONE ZALEWAMI)
	POMNIKI PRZYRODY
WZ2	ODCINKI RZEK I POTOKÓW WSKAZANE DO RENATURYZACJI

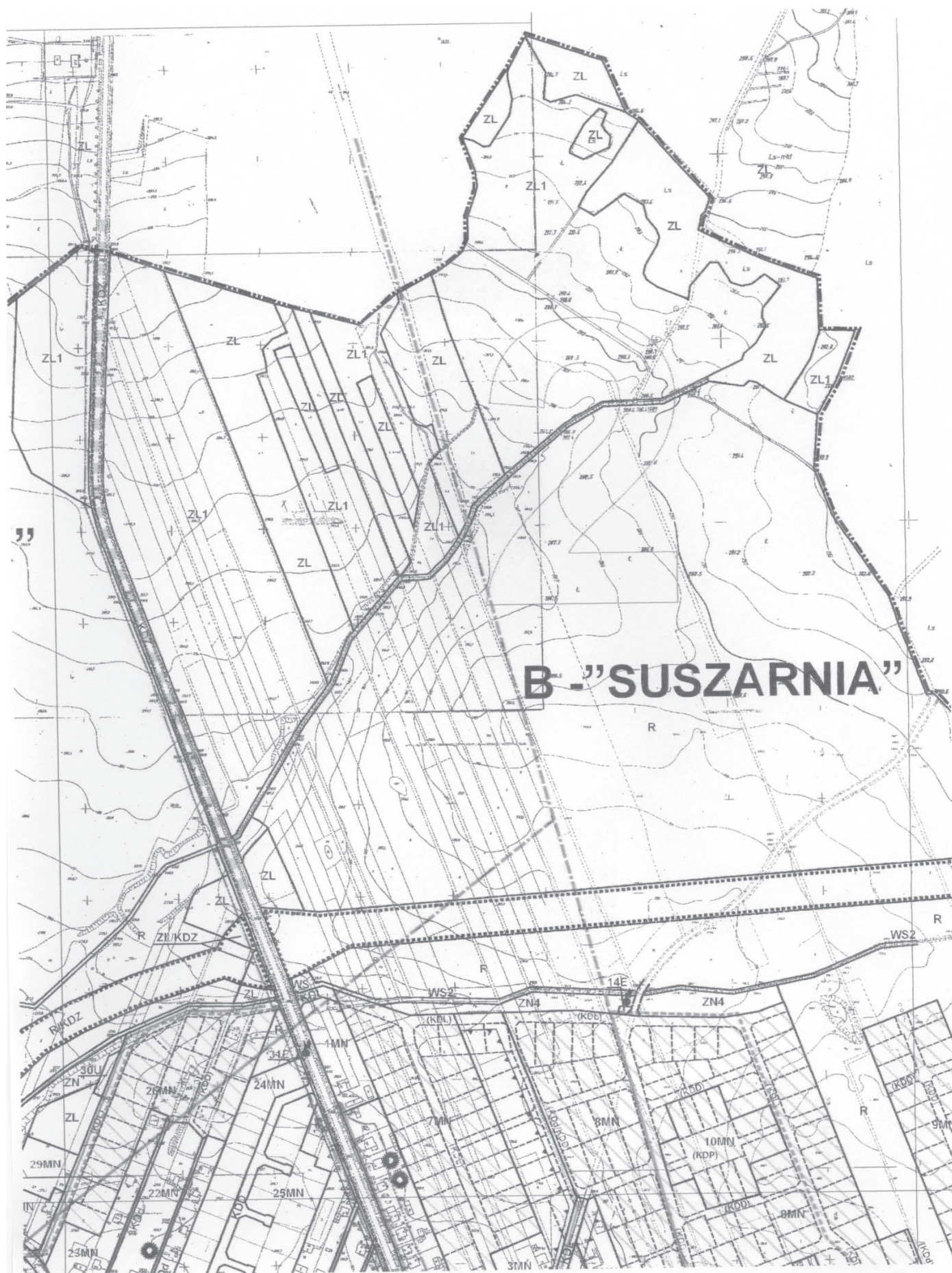
POZOSTAŁE OZNACZENIA

(I) - (VII)	GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW Z.P. ZGODNIE Z WYKAZEM
	GRANICE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BORONÓW"
	GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH PLANU
a	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
b	a) ŚCISŁE OKREŚLONE b) ORIENTACYJNE
	ZASADY PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZAKŁADY UCIAŻLIWE ADAPTOWANE W PLANIE

PLANY UCHWALONE PO 01.01.1994 ROKU, ZACHOWUJĄCE WAŻNOŚĆ

- (I) - ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO GMINY BORONÓW (UCHWAŁA NR 60/IX/97 Z DNIA 30.09.97)
- (III) - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W BORONOWIE, W REJONIE ULICY POPRZECZNEJ (UCHWAŁA NR 59/XXIV/2001 Z DNIA 13.11.2001)
- (IV) - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I KOMUNIKACJI W BORONOWIE, W REJONIE ULICY MŁYŃSKIEJ (UCHWAŁA NR 51/XXIII/2001 Z DNIA 18.09.2001)
- (V) - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BORONÓW - CENTRUM" (UCHWAŁA NR 51/XLI/2002 Z DNIA 30.08.2002)
- (VI) - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. POWSTAŃCÓW W BORONOWIE, (DZ. NR 4968/429) (UCHWAŁA NR 3/XXVI/2002 Z DNIA 29.01.2002)
- (VII) - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. POWSTAŃCÓW W BORONOWIE, DZ. NR 5010/43 (UCHWAŁA NR 4/XXVI/2002 Z DNIA 29.01.2002)

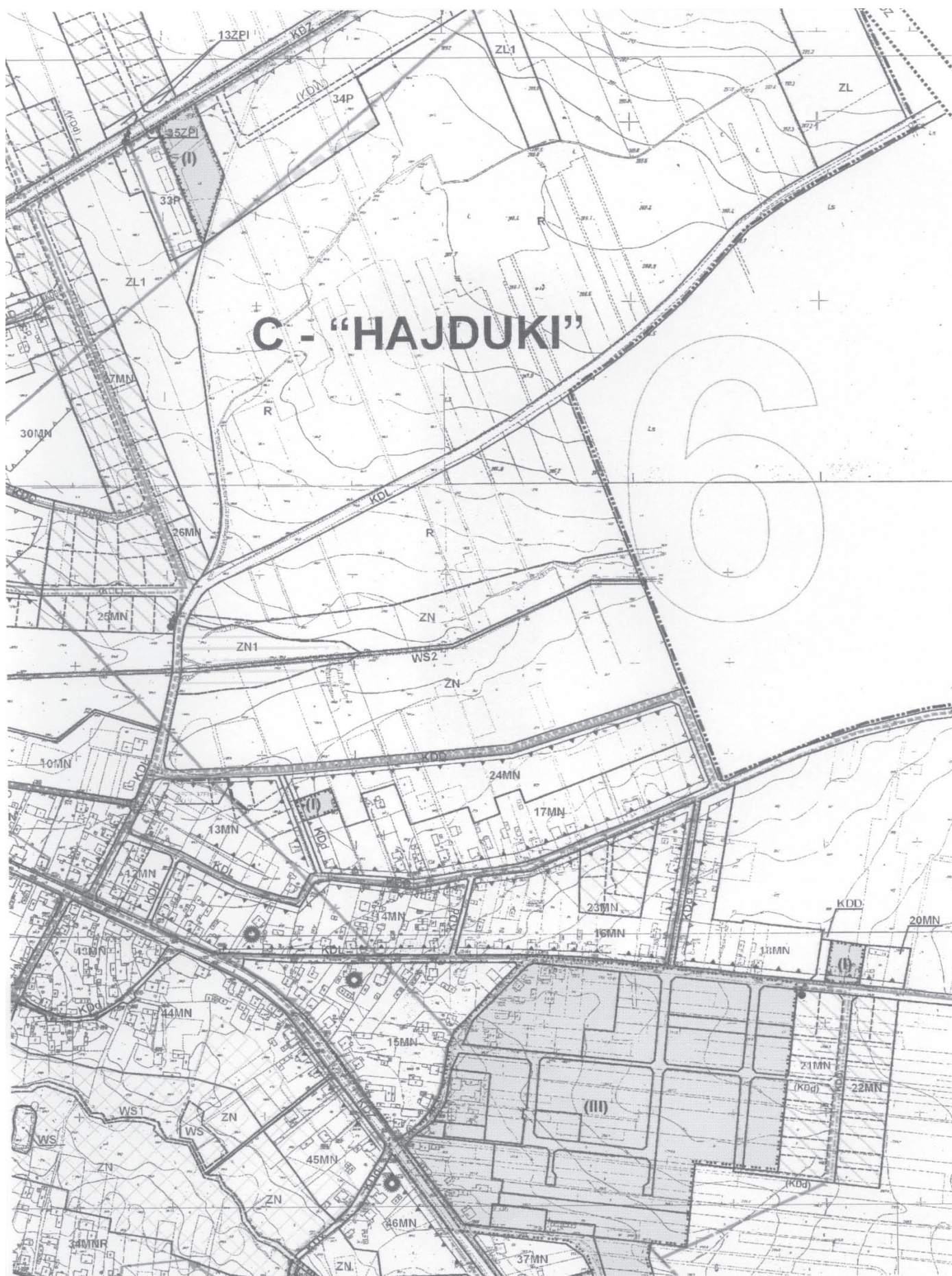


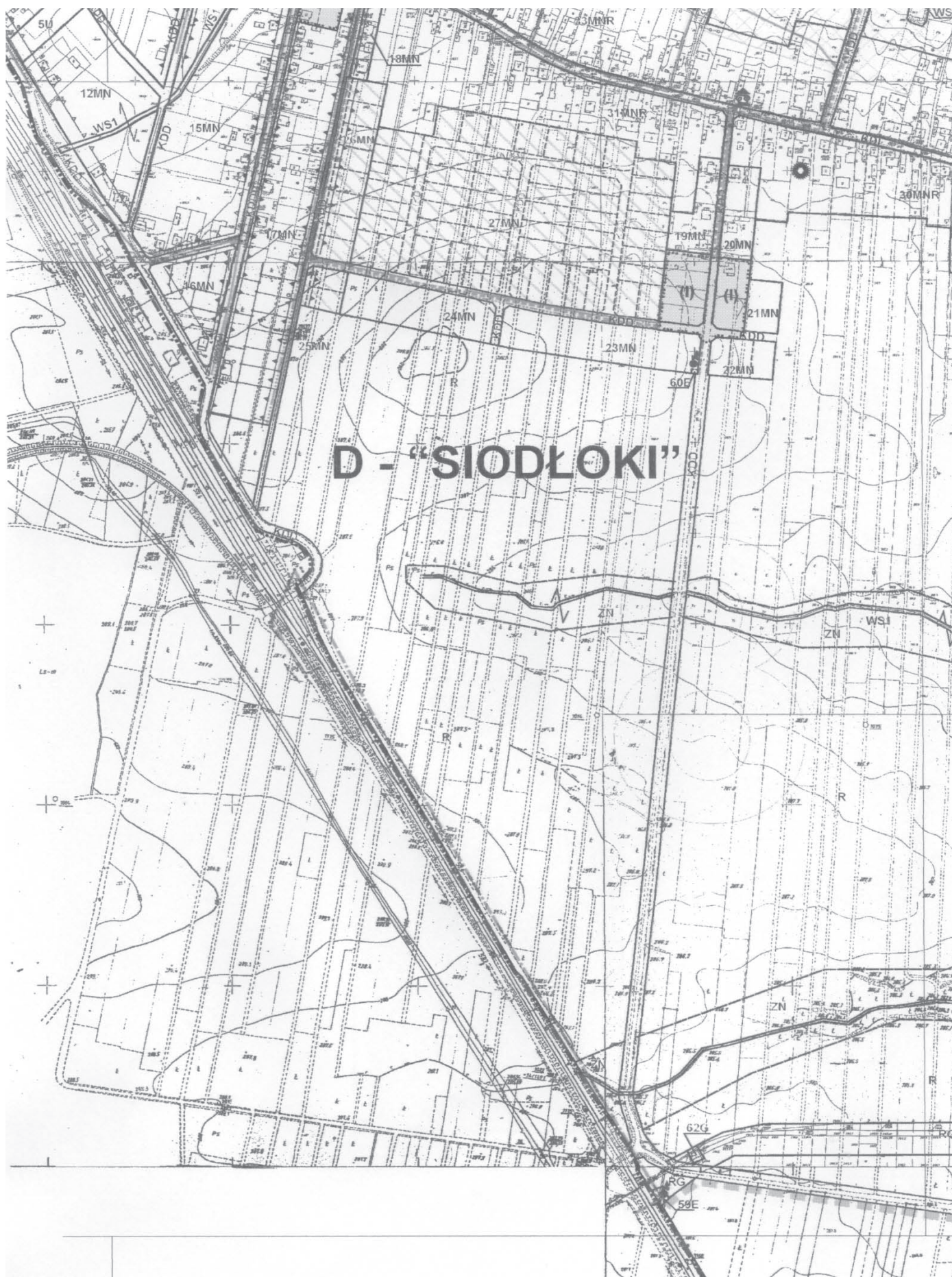


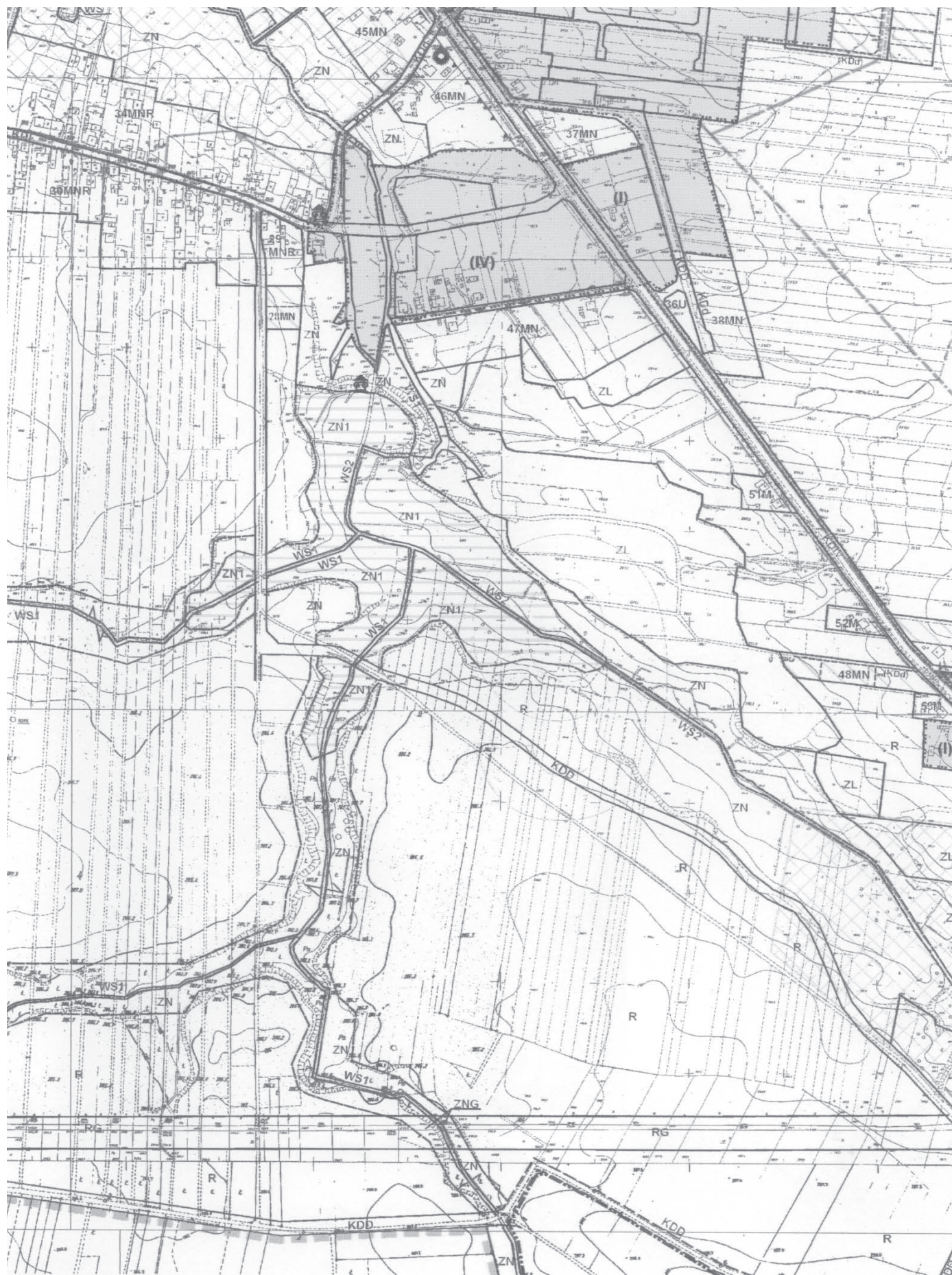


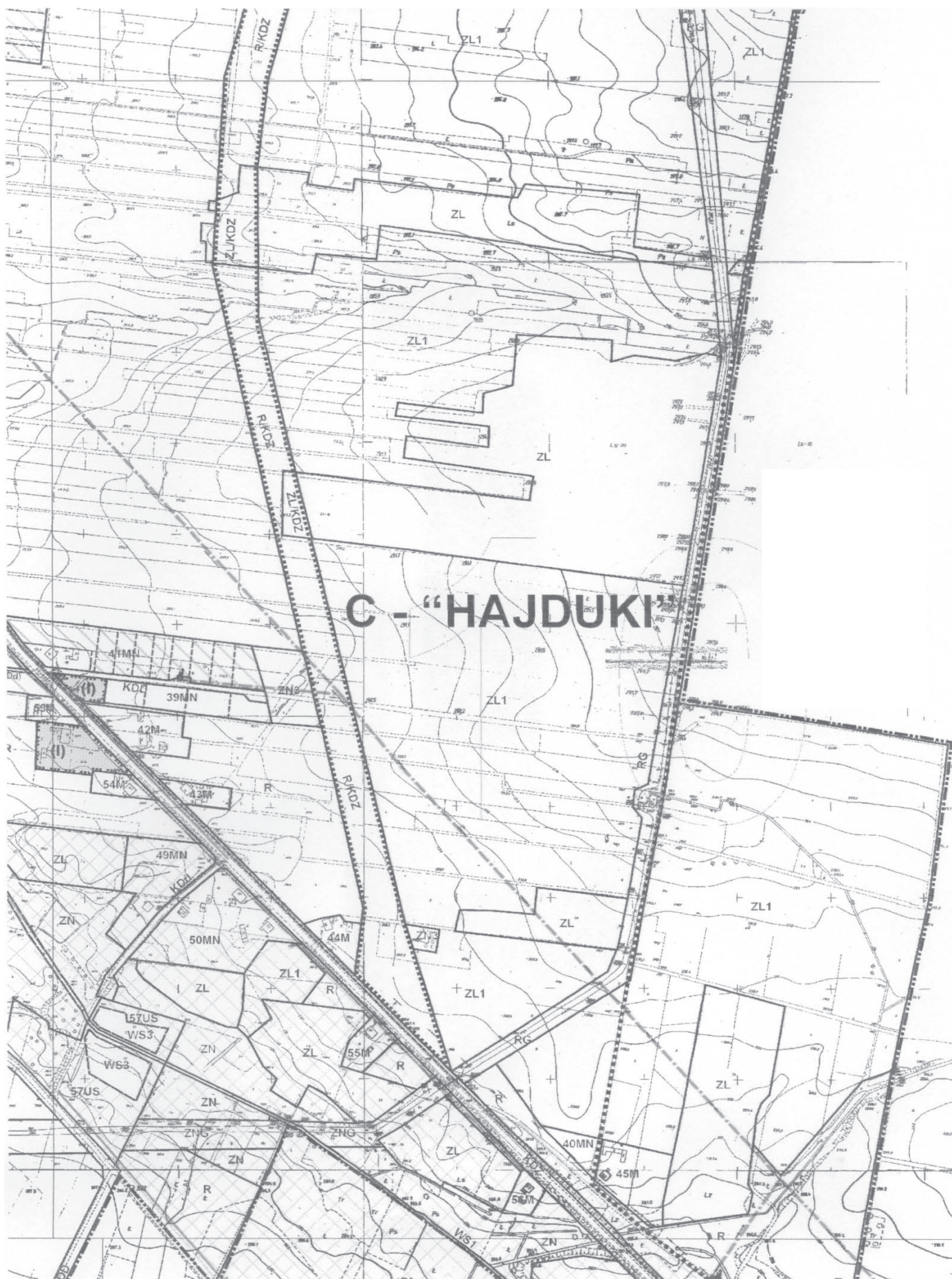


















1754

UCHWAŁA NR 16/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZUMPY”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

uchwała się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ZUMPY” zwany dalej planem

§ 1

1. Plan obejmuje teren sołectwa Zumpy w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Plan nie dotyczy terenów objętych ważnym planem z. p. opracowanym po 1994 r., p.n.: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów” (uchwała nr 7/I/98 z dnia 20.02.1998 r.) oznaczonych na rysunku planu symbolem (II)

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1:2000
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - 4) oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - 6) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,

§ 3

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w

dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- 1) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- 2) **dach symetryczny** – dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci, zbiegających się w kalenicy oraz z jednakową z obu stron wysokością okapu
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.3), a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0m od źródła, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **gatunki rodzime** – gatunki drzew i krzewów rodzime i dawno aklimatyzowane, stosowane tradycyjnie na terenie gminy do nasadzeń poza lasami (w szczególności lipa drobnolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, robinia biała, głóg jedno- i dwuszyjkowy, klon jawor i zwyczajny).
- 8) **istniejące (zainwestowanie, wjazdy, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawomocnione zgłoszenie o realizacji;
- 9) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia roz-

- granicząca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 10) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p.10, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scaleń, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 11) **linia zabudowy druga** – obiekty zlokalizowane na działkach w głębi terenu budowlanego, nie graniczących bezpośrednio z drogą obsługującą dany teren;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub na rysunku planu, której obrys projektowanego budynku nie może przekroczyć żadną częścią;
- 13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia określona jw., do której musi być styczna, z zachowaniem przepisów dotyczących sytuowania budynków lub równoległa, z zachowaniem tolerancji zapisanej w planie zasadnicza część (nie mniej niż 2/3) frontowej elewacji budynku o podstawowej funkcji określonej dla danego terenu; w wypadku lokalizacji ukośnej do linii tej – z zachowaniem ewentualnej tolerancji – musi być styczny najbardziej wysunięty narożnik zasadniczego obrysu projektowanego budynku;
- 14) **linia zabudowy pierwsza** – obiekty na działkach usytuowanych bezpośrednio przy drodze obsługującej dany teren;
- 15) **naturalny poziom terenu** – średni poziom terenu na obwodzie budynku (obiektu), wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni, określony na podstawie mapy zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia niniejszego planu
- 16) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 17) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 18) **poziom okapu** – linia przecięcia zewnętrznej płaszczyzny dachu z przedłużeniem lica zewnętrznej ściany budynku.
- 19) **przepisy odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 20) **przeznaczenie terenu** (bez bliższego określenia) – przeznaczenie podstawowe;
- 21) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 22) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 23) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w planie
- 24) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 25) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 26) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 27) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boranów;
- 28) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu równoległe do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 29) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 30) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 31) **usługi** – administracja, usługi finansowe, usługi bytowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym także obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o powierzchni do 2000m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 32) **wjazdy bramowe** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub z dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 33) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;
- 34) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji, także w innym miejscu działki niż rozebrany.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleni urządzonej
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym terenie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych,
- 2) zakaz tworzenia nowych wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100% potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, chyba że w promieniu 150m istnieje lub przewidziana jest w planie odpowiednia liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, a także inne media oraz w zakresie gospodarki ściekowej na terenach w granicach planu ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, rozbudowywanej w miarę udostępniania kolejnych terenów budowlanych

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do oczyszczalni lokalnej; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
- 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej i usług – w miarę możliwości powierzchniowo, w granicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej SN i NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablową (wymóg)
 - c) lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych;
2. W granicach terenów zainwestowanych obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia w pasie drogowym
3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego
 - 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
 - 3) inne sieci, w szczególności w sytuacji, jeżeli można się spodziewać, że koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych – lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu sieci uzbrojenia pod drogą lub ciekim należy zastosować się do wymogów ad-

ministratora drogi lub ciek.

6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy dojazdach niebędących drogą publiczną niezależnie od odległości od sieci zbiorczych traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

§ 9

Ochrona dóbr kultury

I. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu

Zespoły zieleni istotne w krajobrazie miejscowości

1. Zakaz usuwania drzew.
2. Wymóg uwzględnienia zadrzewień w koncepcji zagospodarowania przyległych terenów.

II. Obiekty chronione

Ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie dóbr kultury podlegają niżej wymienione obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji delegatury Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Częstochowie i w ewidencji gminnej.

- 1) leśnictwo, mur. ok. poł. XIX w.
- 2) dom, ul. Kolonijna 26, drewniany, ok. 1900; („postulat zachowania”)
- 3) dom, d. zagroda, ul. Kolonijna 36, murowany, ok. 1900
- 4) dom, d. zagroda, ul. Kolonijna 46, murowany, ok. 1900
 1. Obowiązuje konserwacja obiektu z zachowaniem charakterystycznego detalu architektonicznego, w tym usytuowania i kształtu otworów okiennych i drzwiowych.
 2. W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 3. W odniesieniu do obiektów drewnianych zachowanych w zadowalającym stanie technicznym, które miałyby być rozebrane z powodu nowych realizacji należy przedsięwziąć działania prowadzące do ich odtworzenia na nowym miejscu, w miarę możliwości w pobliżu dotychczasowej lokalizacji. W braku takiej możliwości dopuszcza się przeniesienie obiektu. Obiekty te w wykazie powyżej zostały określone jako objęte „postulatem zachowania”.
 4. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę obiektu za zgodą organu jw.
 5. W sytuacjach opisanych w ust. 2-4 przebudowę

lub rozbiórkę należy poprzedzić wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

6. W wypadku obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych nie obowiązują określone dla tych terenów rygory dotyczące kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów budynków i kształtu dachu.
7. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust. 6 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

§ 10

1. Pomniki przyrody

(dotyczy oznaczonych na rysunku planu pomników istniejących oraz ustanowionych po wejściu planu w życie).

Obowiązuje zachowanie następujących zasad postępowania:

- 1) wszelkie prace przy pomniku przyrody mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody i w sposób przez niego określony,
- a ponadto, na terenach zainwestowanych:
- 2) przy lokalizowaniu nowych i przebudowie istniejących obiektów w sąsiedztwie pomnika przyrody należy pozostawić wolny teren odpowiadający co najmniej rzutowi korony powiększonemu o 3,0m; wymóg ten nie dotyczy obiektów istniejących oraz małej architektury związanej z ekspozycją pomnika;
- 3) zakazuje się lokalizowania w sąsiedztwie pomnika przyrody obiektów i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na jego żywotność;

2. Rezerваты przyrody i inne obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Obowiązują zasady określone w planie ochrony rezerwatu i poszczególnych terenów lub określone w planie ochrony parku krajobrazowego – po ich ustanowieniu

3. Park Krajobrazowy „Lasy nad Górną Liswartą”.

Cały teren objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego. W granicach planu obowiązują zakaz

- 1) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych,

przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy.

§ 12

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **2R**, obejmujący projektowany obszar ochrony łąk z występowaniem rzadkich gatunków roślin.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 nie dopuszcza się jakiegokolwiek zainwestowania.
4. Do czasu opracowania planu ochrony Parku Krajobrazowego „Lasy nad górną Liswartą” i ustalenia zasad ochrony przedmiotowego terenu, lub stwierdzenia braku potrzeby jego ochrony obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania łąk.

§ 13

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki i rekreacji nie powodujące konieczności wyłączania terenu z użytkowania leśnego.

§ 14

1. Ustala się teren **ZL1** z podstawowym przeznaczeniem na poszerzenie zalesień.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów **ZL2** określa się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bez prawa zainwestowania.

§ 15

1. Ustala się tereny dróg **KDZ**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki drogi wojewódzkiej nr 905, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego drogi KDZ w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 25m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 20,0m.
4. Na terenach przylegających do dróg KDZ poza terenami zwartego zainwestowania – dla działek mających możliwość innej obsługi - należy likwidować wjazdy bramowe.

§ 16

1. Ustala się tereny dróg **KDL**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki dróg powiatowych oraz podstawowej sieci dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDL w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 20m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 15,0m.

§ 17

1. Ustala się tereny dróg **KDD**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDD w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 15m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 6,0m.

§ 18

1. Ustala się tereny ulic **KDL**, z podstawowym prze-

znaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.

2. Szerokość ulic **KDL** ustala się na 10,0-12,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0-6,0m w zależności od istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 19

1. Ustala się tereny ulic **KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDD** ustala się na 8,0-10,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0m. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy i jezdni, stosownie do istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 20

Ustala się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**, z przeznaczeniem na realizację ścieżek rowerowych. Szerokość ciągu nie mniej niż 2,0m.

§ 21

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-5MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 11-13.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust.1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się zabudowę zagrodową istniejącą w momencie wejścia planu w życie, bez prawa powiększania zajmowanego terenu.
4. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczysz-

czania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.

- 4) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu
5. Obowiązującą (z tolerancją $\pm 0,5m$) bądź nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na rysunku planu.
6. Obowiązującą linię zabudowy w wypadku braku jej oznaczenia na rysunku planu określa się na 8,5m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją $\pm 0,5m$.
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0m od linii rozgraniczającej
8. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki a przy szerokości mniejszej niż 13,0m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
9. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-6 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalnej odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
10. Podziałów należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, a jeżeli nie są na nim określone – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 11-13.
11. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0m, preferowana zbliżona do 20,0m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5-9.
12. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
13. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 11-12, pod warunkiem że równocześnie:
 - 1) na działce o pow. poniżej 800m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400m²,
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
14. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów

- produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11m.
15. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
16. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; na skrzyżowaniach ulic obowiązuje lokalizowanie budynku kalenicą równoległą do ulicy, przy której na odcinku między skrzyżowaniami znajduje się więcej działek budowlanych.
 - 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
17. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-7 i 13-16 stosuje się odpowiednio
18. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
19. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem, z zastrzeżeniem ust. 21-22, lokalizację drugiego budynku na działce oraz wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
20. Drugi budynek na działce można zlokalizować tylko zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków oraz w odległości nie większej niż 25,0m od określonej dla danego terenu linii zabudowy.
21. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
22. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych; jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.
23. Szerokość dojazdu wyodrębnionego nie może być mniejsza niż 5,0m
24. Dojazd dłuższy niż 50m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie pojazdów służb komunalnych i specjalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
25. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0m obsługujące nie więcej niż jedną działkę mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 23-24 ale ich ewentualne przedłużenie lub udostępnienie dla większej niż jedna liczby działek może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
26. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych; wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9
27. W granicach terenów określonych w ust. 1 w sąsiedztwie pomników przyrody – ustanowionych w trybie przepisów o ochronie przyrody – obowiązuje stosowanie zasad określonych w § 10.

§ 22

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **6-7MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, zachowaniem zasad określonych w ust. 5-6.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu.
4. Obowiązującą linię zabudowy określa się na 8,5m

- od krawędzi jezdni ulicy KDL i KDD, z tolerancją 0,5m
5. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0m
 - 3) w miarę możliwości usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
6. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
7. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 1x11m.
8. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
9. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 10, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
10. Dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji na terenach oznaczonych symbolem **6 i 7 MN** – jedna kondygnacja i 4,0m do okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w obrysie dachu.
11. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną i odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 23

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku plan, tereny obiektów obsługi gospodarki leśnej **8-9ZLU**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową.
3. Obowiązującą linię zabudowy określa się na 8,5m od krawędzi jezdni ulicy KDL i KDD, z tolerancją 0,5m
4. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
7. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 24

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **10K**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o przepustowości nie mniejszej niż 25m³/D.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 25

Jeżeli z zapisu planu nie wynika inaczej, tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia pod funkcje przewidziane planem.

§ 26

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zago-

spodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. oraz dla terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów, – **30%**

§ 27

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej

uchwały do publicznej wiadomości.

§ 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 29

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

GMINA BORONÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO “ZUMPY” RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA
DO 1 : 5 000)

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW.
Nr 16/XVIII/2006 Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów - marzec 2006
St. Projektant: mgr Stefan Zaleski - czł. OJD w Katowicach nr 61-247



OZNACZENIA:

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
ZL ZLU	LASY / OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ
ZL 1	TERENY DO KOMPLEKSOWEGO ZALESIENIA

K	TERENY OCZYSZCZALNI I PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
---	---

INFRASTRUKTURA - OBIEKTY LINIOWE I PUNKTOWE

KDL, KDD DROGI POWIATOWE, GMINNE I POZOSTAŁE PUBLICZNE

KDR ŚCIEŻKI ROWEROWE

--- SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOW. ISTNIEJĄCA.
--- SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA KABLOWA ISTNIEJĄCA
+ LOKALIZACJA STACJI TRAFJA 15/0,4 kV

--- GŁÓWNE ISTNIEJĄCE PRZEWODY SIECI WODOCIAGOWEJ
--- PROJEKTOWANE ODCINKI SIECI WODOCIAGOWEJ
--- GŁÓWNE PROJEKTOWANE PRZEWODY SIECI KANALIZACYJNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ZESPOŁÓW ZIELENI ZABYTKOWEJ

OBIEKTY ZABYTKOWE I CHARAKTERYSTYCZNE
PODLEGAJĄCE OCHRONIE

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO

R1 PROJEKTOWANY TEREN OCHRONY PRZYRODNICZEJ
- REJON WYSTĘPOWANIA RZADKICH GAT. ROŚLIN
(NA TERENACH ROLNYCH)

▲ POMNIKI PRZYRODY

POZOSTAŁE OZNACZENIA

GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW Z.P.
ZGODNIE Z WYKAZEM

GRANICE PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBJĘTYCH OPRACOWANIEM

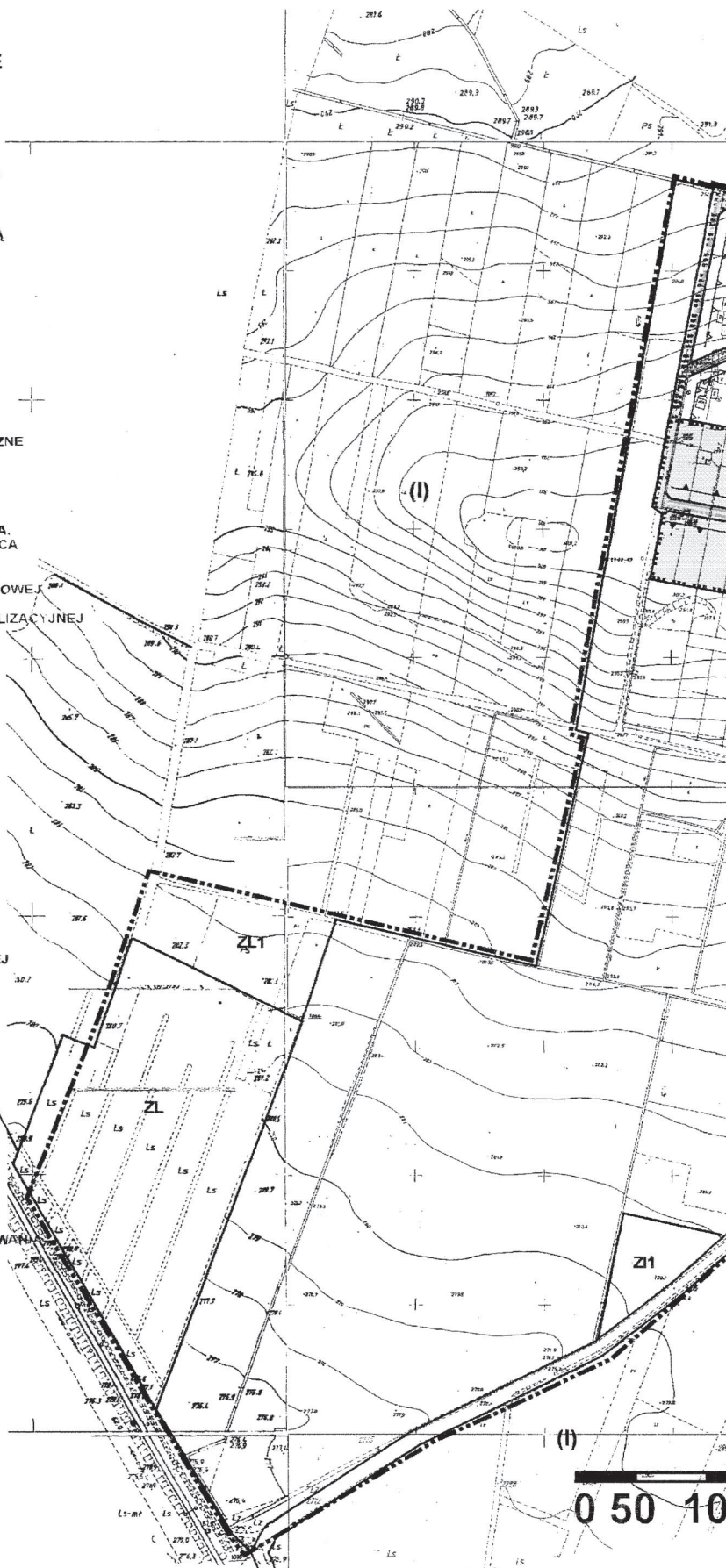
a LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
a) ŚCIŚLE OKREŚLONE b) ORIENTACYJNE

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PLANY UCHWALONE PO 01.01.1995 ROKU, ZACHOWUJĄCE WAŻNOŚĆ

(I) - ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO GMINY BORONÓW
(UCHWAŁA NR 7/198 Z DNIA 20.02.1998)



1755

UCHWAŁA NR 17/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DĘBOWA GÓRA”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

uchwała się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „DĘBOWA GÓRA” zwany dalej planem

§ 1

1. Plan obejmuje teren sołectwa Dębowa Góra w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Plan nie dotyczy terenów objętych ważnym planem z. p. opracowanym po 1994 r., p.n.: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów (uchwała nr 60/IX/97 z dnia 30.09.1997 r.)” oznaczonych na rysunku planu symbolem (I)

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000 a dla terenów nie posiadających takiej mapy - na sprowadzonej do skali 1 : 2 000 mapie ewidencyjnej
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - 4) oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - 6) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,
 - 7) granice terenów wymagających scalenia lub

wspólnych podziałów oraz zasady wydzielania działek w ich zasięgu.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 4

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- 1) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- 2) **dach symetryczny** – dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci, zbiegających się w kalenicy oraz z jednakową z obu stron wysokością okapu
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami szczególnymi,
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p. 3), a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o porównywalnym poziomie hałasu, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca

- do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **istniejące (zainwestowanie, wjazdy, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawnione zgłoszenie o realizacji;
- 8) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia rozgraniczająca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegające uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 9) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p. 9, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scaleń, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 10) **linia zabudowy druga** – obiekty zlokalizowane na działkach w głębi terenu budowlanego, pozbawionych bezpośredniego dostępu do drogi obsługującej dany teren;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub wyznaczona na rysunku planu, której projektowany obrys budynku nie może przekroczyć;
- 12) **linia zabudowy pierwsza** – obiekty na działkach usytuowanych bezpośrednio przy drodze obsługującej dany teren;
- 13) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 14) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 15) **przepisy szczególne i odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 16) **przeznaczenie terenu** (bez bliższego określenia) – przeznaczenie podstawowe;
- 17) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 18) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 19) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź
- wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale, dla którego zajęte jest nie więcej niż 30% terenu w liniach rozgraniczających lub 30% realizowanej na nim kubatury. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej – poszczególne działki w granicach terenu mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym jako uzupełniające, pod warunkiem zachowania określonej powyżej proporcji dla całości terenu;
- 20) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 21) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 22) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 23) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boronów;
- 24) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połączy dachu równoległe do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 25) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połączy dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 26) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 27) **usługi (szeroko rozumiane)** – administracja, usługi finansowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o powierzchni do 2 000m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 28) **wjazdy bramowe** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub z dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 29) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;
- 30) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji,
- 31) **zainwestowanie produkcyjne** – obiekty i urządzenia przemysłowe, rzemiosła produkcyjnego, uciążliwego rzemiosła usługowego
- 32) **zielenć urządzona** – zespoły zieleni zorganizowanej, z wyłączeniem zadrzewień przyulicznych, w tym trawiaste tereny z urządzeniami dla biernej rekreacji, placami zabaw dla dzieci, terenami do gier małych;

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające :

- 1) zieleń urządzona
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym terenie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych,
- 2) zakaz tworzenia nowych wjazdów bramowych na drogę wojewódzką.

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100% potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej.
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, chyba że w promieniu 150m istnieje lub przewidziana jest w planie odpowiednia liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w media i usuwania nieczystości z terenów w granicach planu ustala się:
 - 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do lokalnej oczyszczalni; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
 - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej – w miarę możliwości powierzchniowo, w gra-

nicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do cieków naturalnych i rowów;

- b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do cieków naturalnych i rowów;
- c) z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a), po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej SN i NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablową (wymóg)
 - c) lokalizacja adaptowanych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych;
2. W granicach terenów zainwestowanych wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia należy lokalizować w pasie drogowym
3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego
 - 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
 - 3) inne sieci, jeżeli koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych - lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu siecią uzbrojenia pod ciekami należy zastosować się do wymogów administratora cieku.
6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy dojazdach niebędących drogą publiczną, niezależnie od odległości od sieci zbiorczych traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

§ 9

Ochrona dóbr kultury

Obiekty chronione

Ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie dóbr kultury podlegają niżej wymienione obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji delegatury Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Częstochowie i ewidencji gminnej.

1. dom nr 19, murowany, ok. 1900
2. kaplica Serca Jezusowego, drewniana, II poł. XIX w.
3. kaplica św. Jana Nepomucena, drewniana, XVIII w.

Zasady ochrony:

1. Obowiązuje konserwacja obiektu z zachowaniem charakterystycznego detalu architektonicznego, w tym usytuowania i kształtu otworów okiennych i drzwiowych.
2. W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
3. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę obiektu za zgodą organu jw.
4. W sytuacjach opisanych w ust. 2 i 3 przebudowę lub rozbiórkę należy poprzedzić wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.
5. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać „in situ”. W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi - wymuszających przeniesienie obiektu - nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.

§ 10

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

Park Krajobrazowy „Lasy nad Górną Liswartą”.

Cały teren objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego. W granicach planu obowiązuje zakaz

- 1) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania,

remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **1-8MNR**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 17-18.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów MNR określa się zabudowę zagrodową,
4. W granicach terenów MNR zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 2) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej..
 - 3) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko
5. W granicach terenów MNR ogranicza się wielkość obiektów hodowlanych do 10 DJP w wypadku hodowli koni, bydła i owiec oraz do 5 DJP dla pozostałych rodzajów hodowli, z wykluczeniem hodowli zwierząt futerkowych.
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
7. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, a przy szerokości mniejszej niż 13,0m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
8. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego w granicach działek z zabudową mieszkaniową i 25% w granicach działek zagrodowych.
9. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11 m.
10. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **MNR** zgodnie z przepisami prawa

budowlanego i innych przepisów szczególnych.

11. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów **MNR**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszczalna wysokość obiektu o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do okapu od średniego poziomu terenu,,
- 2) wysokość obiektów towarzyszących -1 kondygnacja.
- 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
- 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; w wypadku obiektów lokalizowanych na działkach na zakończeniu dojazdów – kalenicą głównych połaci dachu prostopadle do osi dojazdu.
- 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy

12. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

13. Do obiektów przebudowywanych ust. 1-11 stosuje się odpowiednio.

14. Dopuszcza się w granicach terenu określonego planem wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy, pod warunkiem wydzielania do nich dojazdu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu.

15. Szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 5,0m

16. Dojazd dłuższy niż 50m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.

17. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:

- 1) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0m
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
- 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem w przybliżeniu prostopadle do ulicy obsługującej

18. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 17, pod warunkiem że:

- 1) na działce o pow. poniżej 800m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400m²
- 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
- 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu nie mniejszej niż 10,0m.

19. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych

obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9.

§ 12

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **9-16MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 6.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu.
4. Linie zabudowy określa się następująco:
 - 1) 10,0m od krawędzi jezdni ulic KDZ – nieprzekraczalna
 - 2) 8,5m od krawędzi jezdni ulic KDL i KDD, z tolerancją ± 0,5m – obowiązująca
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0m od linii rozgraniczającej
6. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0m
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
7. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
8. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11m.