



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 sierpnia 2013 r.

Poz. 9064

### UCHWAŁA Nr XLIV/477/2013 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 30 lipca 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice - Domanówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr 446/XXXIV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 lipca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice - Domanówek, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętym uchwałą Nr XIX/202/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2011 roku, Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice – Domanówek, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) oś drogi krajowej nr 79 (ul. Puławskiej);
- 2) oś ul. Sosnowej;
- 3) oś ul. Europejskiej.

**§ 3.** Plan zawiera przepisy dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejony lokalizacji reklam wolno stojących;
- 6) rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych;
- 7) szpalery zieleni izolacyjnej;
- 8) granice strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 9) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Przepisy szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie odpowiednio z przepisami ogólnymi.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w obrębie każdej działki budowlanej na terenie, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym- należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) usługach- należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) usługach podstawowych- należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów oraz usług bytowych typu szewc, fryzjer, salon kosmetyczka;
- 7) froncie działki budowlanej- należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej która przylega do drogi, od której odbywa się główny wjazd na tę działkę, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynku;

- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezbudowane balkony, pochylnie, rampy oraz elementy termoizolacji;
- 9) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 10) poziomie gruntu rodzimego- należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzono rysunek planu;
- 11) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej- należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin lub jako woda powierzchniowa;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) powierzchni zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 14) kiosku- należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 15) reklamie- należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek formie wizualnej;
- 16) instalacjach grzewczych ekologicznie czystych- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 17) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko- należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, które na mocy obowiązujących przepisów odrębnych zaliczono do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) systemie NCS (Natural Color System)- należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru;
- 19) stawce jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości- należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym, liczoną od kwoty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 7.** Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2 oraz wprowadza się realizację układu drogowego według ustaleń rozdziału 3 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 4 uchwały;
- 2) lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

**§ 8.1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny produkcji – oznaczone symbolami przeznaczenia P;
- 2) tereny usług – oznaczone symbolami przeznaczenia U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami przeznaczenia MN;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolami przeznaczenia ZL;
- 5) tereny wód śródlądowych – oznaczone symbolami przeznaczenia WS;
- 6) tereny dróg publicznych:
  - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczonej symbolem przeznaczenia KD-GP,
  - b) klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolami przeznaczenia KD-L,
  - c) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami przeznaczenia KDW.

**§ 9.1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy i nadbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

**§ 10.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

**§ 11.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> oraz zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego obiektu handlowego.

**§ 12.1.** Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni oraz froncie działek mniejszych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie w odniesieniu do działek:

- 1) na których będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) na których będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 3) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie.

2. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń ust. 1 i 2 dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

**§ 13.1.** Nie wskazuje się terenów do obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

2. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;
- 2) wielkości nowowydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi wielkości działki budowlanej;
- 3) fronty nowowydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi szerokości frontu działki budowlanej.

**§ 14. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:**

- 1) na terenach położonych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się:
  - a) szerokość strefy - po 5 m licząc od osi linii na każdą stronę,
  - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt usytuowanych w tej strefie, z zastrzeżeniem pkt. c i d,
  - c) możliwość zmniejszenia szerokości strefy w przypadku wykazania w pomiarach rzeczywistych braku ponadnormatywnego oddziaływania,
  - d) możliwość likwidacji strefy po skablowaniu linii;
- 2) zakazuje się makroniwelacji terenu.

**§ 15.** Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych, wyłącznie w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**Rozdział 2****Przepisy szczegółowe dla terenów****§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1. U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1. U są:

- 1) usługi administracji, turystyki, gastronomii i kultury, w tym domy weselne;
- 2) usługi handlu;
- 3) usługi motoryzacyjne, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 1.U są:

- 1) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie pojedynczego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, w kondygnacji powyżej parteru.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 1.000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m<sup>2</sup>.

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KD-L;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-GP.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 1.350 m<sup>2</sup> dla działki ewidencyjnej nr 83/5,
  - b) 1.500 m<sup>2</sup> dla pozostałej części terenu;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 m;
  - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
  - 7) realizacja dachów:
    - a) dla zabudowy usługowej: o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej: o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
    - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj.: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
  - 3) ustala się wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 4) dla zabudowy usługowej ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 5) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizacji pełnych ogrodzeń;
  - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi 2.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.P:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.P są:

- 1) produkcja;
- 2) magazyny i składy;
- 3) usługi motoryzacyjne, z wykluczeniem stacji benzynowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 2.P są:

- 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
- 2) usługi podstawowe towarzyszące funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej, zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 5.000 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się realizację szpalerów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 8 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami 1.U i 3.U;

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w budynkach;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lokalizacją poza budynkami tylko w postaci elementów systemów infrastruktury technicznej.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KD-L;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7.000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – nie więcej niż 15 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - b) obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, tj.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, naturalnego kamienia.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wysokość ogrodzenia nie większą niż 3 m od poziomu gruntu rodzimego.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg 2.KD-L i 4.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.U.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.U są:

- 1) usługi handlu;
- 2) usługi administracji, turystyki, gastronomii i kultury, w tym domy weselne;
- 3) usługi motoryzacyjne.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 3.U są:

- 1) usługi podstawowe towarzyszące funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie pojedynczego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, w kondygnacji powyżej parteru.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym także zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m<sup>2</sup>.

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-GP;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%;



- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) ustala się wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP i od drogi 4.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w §42, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla działek budowlanych przylegających do drogi 4.KD-D dopuszcza się realizację części miejsc postojowych w drodze 4.KD-D, pod warunkiem:
  - a) zachowania ciągłości chodnika w drodze 4.KDD,
  - b) że liczba tak zrealizowanych miejsc postojowych nie przekroczy 2 na jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### **§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.P:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.P są:

- 1) produkcja;
- 2) magazyny i składy;
- 3) usługi handlu hurtowego;
- 4) usługi motoryzacyjne, w tym stacje benzynowe.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 4.P są:

- 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
- 2) usługi podstawowe towarzyszące funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej, zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 5.000 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych realizowanych w formie garaży jednostanowiskowych lub zespołu takich garaży.

### 4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w budynkach;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lokalizacją poza budynkami tylko w postaci elementów systemów infrastruktury technicznej.

### 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KD-L;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D;
- 3) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 8.KDW;
- 4) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

### 6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7.000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – nie więcej niż 18 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - b) obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, tj.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, naturalnego kamienia.

### 7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj.: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 3 m od poziomu gruntu rodzimego.

### 8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg: 2.KD-L, 4.KD-D i 8.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

**§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.WS.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.WS są wody śródlądowe - rów melioracyjny.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zachowania istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
- 3) dopuszcza się realizację pojedynczej kładki pomiędzy terenami 4.P i 6.P, o maksymalnej szerokości 5 m.

**§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.P:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.P są:

- 1) produkcja;
- 2) magazyny i składy;
- 3) usługi handlu hurtowego;
- 4) usługi motoryzacyjne, w tym stacje benzynowe.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 6.P są:

- 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
- 2) usługi podstawowe, wbudowane w kubatury budynków o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 5.000 m<sup>2</sup>;

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w budynkach;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lokalizacją poza budynkami tylko w postaci elementów systemów infrastruktury technicznej.

5. Zasady ochrony dóbr kultury:

- 1) ustala się strefę konserwatorską ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 2) na obszarze strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje:
  - a) uzyskanie przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - c) przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - d) uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L;
- 3) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

7. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7.000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – nie więcej niż 18 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - b) obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, tj.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, naturalnego kamienia.

8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość ogrodzenia nie większą niż 3 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

10. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg 2.KD-L i 3.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

## **§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.U są:

- 1) usługi administracji;
- 2) usługi turystyki;
- 3) usługi handlu;
- 4) usługi motoryzacyjne.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 7.U są usługi podstawowe towarzyszące funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym także zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D;
- 3) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg 4.KD-D i 5.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w §42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.P:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.P są:

- 1) produkcja;
- 2) magazyny i składy;
- 3) usługi handlu hurtowego;
- 4) usługi motoryzacyjne.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 8.P są:

- 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
- 2) usługi podstawowe, wbudowane w kubatury budynków o funkcji podstawowej z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 1.000 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej z krzewów i drzew zimozielonych o szerokości nie mniejszej niż 8 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 7.U.

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w budynkach;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lokalizacją poza budynkami tylko w postaci elementów systemów infrastruktury technicznej.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D;
- 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 8.KDW;
- 3) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;

7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, tj.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, naturalnego kamienia.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;

3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 3 m od poziomu gruntu rodzimego.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna od dróg 4.KD-D i 8.KDW;

2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w §42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### **§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.P:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 9.P są:

- 1) produkcja;
- 2) magazyny i składy;
- 3) usługi handlu hurtowego;
- 4) usługi motoryzacyjne.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 9.P są:

- 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
- 2) usługi podstawowe, wbudowane w kubatury budynków o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy większej niż 5.000 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej z krzewów i drzew zimozielonych o szerokości nie mniejszej niż 8 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 7.U.

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie w budynkach;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z lokalizacją poza budynkami tylko w postaci elementów systemów infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady ochrony dóbr kultury:

- 1) ustala się strefę konserwatorską ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 2) na obszarze strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1, ustala się obowiązek:
  - a) uzyskanie przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - c) przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - d) uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

#### 6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L;
- 2) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

#### 7. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7.000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – nie więcej niż 15 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.9;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - b) obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, tj.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, naturalnego kamienia.



8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość ogrodzenia nie większą niż 3 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

10. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi 3.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### **§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 10.U są:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi administracji;
- 3) usługi handlu;
- 4) usługi motoryzacyjne.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 10.U są:

- 1) usługi podstawowe towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 2) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako pojedyncze lokale wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym także zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D;
- 3) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.WS.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
  - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
    - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 3) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przeszłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg 3.KD-L i 5.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### **§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 11.U są:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi administracji;
- 3) usługi handlu;
- 4) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako:
  - a) jednorodzinna w postaci budynków wolno stojących,
  - b) pojedyncze lokale wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 11.U są usługi podstawowe towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### 5. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-GP,
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KD-D,
  - d) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.ZL,
  - e) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.ZL;
- 2) ustala się, że obiekty o funkcji mieszkaniowej mogą być realizowane jedynie w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP.

#### 6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.

#### 7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

#### 8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP oraz od dróg 4.KD-D i 6.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

**§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.ZL.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 12.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniższym położonym przesłem nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) możliwość realizacji elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 6) nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.MN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 13.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m<sup>2</sup>.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 9 m i 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4.KD-D;
- 2) 9 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D;
- 3) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.ZL.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej wynosząca:
  - a) nie mniej niż 1.500 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jedynie budynku mieszkalnego wolno stojącego,
  - b) nie mniej niż 1.000 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej wynosząca:
    - a) nie mniej niż 20 m w przypadku realizacji na jednej działce jedynie budynku mieszkalnego wolno stojącego,
    - b) nie mniej niż 16 m w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
  - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
  - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
    - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.
  6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
    - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
    - 3) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
    - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przeszłach z prefabrykatów betonowych.
  7. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.
  8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
  9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obsługa komunikacyjna od dróg 4.KD-D i 5.KD-D;
    - 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.
  10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.
- § 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.ZL.**
1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 14.ZL jest las.
  2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:
    - 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
    - 2) zakaz realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości przeszłytu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniżej położonym przeszłem nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
    - 3) zakazuje się realizacji reklam;
    - 4) możliwość realizacji elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 6) nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 15.MN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 15.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynek wolno stojący.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej budynku garażowego lub gospodarczego.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 29 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D;
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.ZL, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 16 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi 5.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.MN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 16.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się zruciągowanie rowów melioracyjnych przebiegających w południowej części terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m<sup>2</sup>.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L;
- 2) 9 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KD-D;
- 4) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.ZL;
- 5) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.ZL;
- 6) 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 17.ZL, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej wynosząca:
  - a) nie mniej niż 1.500 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jedynie budynku mieszkalnego wolno stojącego,
  - b) nie mniej niż 1.000 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej wynosząca:
  - a) nie mniej niż 20 m w przypadku realizacji na jednej działce jedynie budynku mieszkalnego wolno stojącego,
  - b) nie mniej niż 16 m w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg: 3.KD-L, 5.KD-D, 6.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 17.ZL.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 17.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniżej położonym przęsłem nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) możliwość realizacji elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 6) nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 18.U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 18.U są:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi administracji;
- 3) usługi handlu;
- 4) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako:
  - a) jednorodzinna w formie budynków wolno stojących,
  - b) pojedyncze lokale wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 18.U są usługi podstawowe, wbudowane w kubatury budynków o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-GP,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KD-D;
- 2) ustala się, że obiekty o funkcji mieszkaniowej mogą być realizowane jedynie w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP oraz od drogi 6.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### **§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 19.MN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 19.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana zarówno jako budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m<sup>2</sup>.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KD-D;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 7.KD-D;
- 4) 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 20.ZL, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 5) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 22.ZL.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej wynosząca:
  - a) nie mniej niż 1.500 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jedynie budynku mieszkalnego wolno stojącego,
  - b) nie mniej niż 1.000 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej wynosząca:
    - a) nie mniej niż 20 m w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego,
    - b) nie mniej niż 16 m w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
  - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
  - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
    - a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.
6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
  - 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 4) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
  - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.
7. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna od dróg: 3.KD-L, 6.KD-D i 7.KD-D;
  - 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.
10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 20.ZL.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 20.ZL jest las.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 2) zakaz realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniższym położonym przesłom nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
  - 3) zakazuje się realizacji reklam;

- 4) możliwość realizacji elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 6) nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 21.U:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 21.U są:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi administracji;
- 3) usługi handlu;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako:
  - a) jednorodzinna w formie budynków wolno stojących,
  - b) pojedyncze lokale wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 21.U są usługi podstawowe towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi podstawowe nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
  - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-GP,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 3.KD-L,
  - c) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 22.ZL;
- 2) ustala się, że obiekty o funkcji mieszkaniowej mogą być realizowane jedynie w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

- a) dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
- b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
- c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym m. in. sidingu.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów betonowych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam zgodnie z przepisami zawartymi w §53.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP oraz od drogi 3.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 42.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 22.ZL.**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 22.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniższym położonym przesłem nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) możliwość realizacji elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 6) nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3**

### **Przepisy w zakresie komunikacji**

**§ 38.1.1.** Układ drogowy stanowią droga główna ruchu przyspieszonego oraz drogi: lokalne i dojazdowe a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W obszarze ustala się następujące elementy układu komunikacyjnego:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem 1.KD-GP przebiegająca po śladzie obecnej drogi krajowej, dla której ustala się:
  - a) jedynie południowa linię rozgraniczającą i część pasa drogowego o zmiennej szerokości, wg rysunku planu,

- b) klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego, o przekroju dwujezdniowym,
  - c) nakaz realizacji jezdni serwisowej po południowej stronie jezdni głównych, z włączeniem do niej dróg: 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-D i 6.KD-D,
  - d) nakaz realizacji chodnika i dwukierunkowej ścieżki rowerowej wzdłuż jezdni serwisowej,
  - e) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą 2.KD-L,
  - f) nakaz realizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem 2.KD-L, dla której ustala się:
- a) jedynie południową linię rozgraniczającą i część pasa drogowego o zmiennej szerokości, wg rysunku planu,
  - b) klasę drogi lokalnej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) nakaz realizacji chodnika po południowej stronie jezdni;
- 3) droga publiczna oznaczona symbolem 3.KD-L, dla której ustala się:
- a) jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, wg rysunku planu,
  - b) klasę drogi lokalnej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) nakaz realizacji chodnika po północnej stronie jezdni;
- 4) droga publiczna oznaczona symbolem 4.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 12 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu,
  - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą 5.KD-D,
  - d) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
  - e) możliwość realizacji miejsc postojowych dla obsługi terenu 3.U, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tego terenu;
- 5) droga publiczna oznaczona symbolem 5.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu,
  - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie;
- 6) droga publiczna oznaczona symbolem 6.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, według rysunku planu,
  - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
  - d) dopuszczenie zrurociągowania rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej drogi z zastrzeżeniem zachowania powiązań z rowami sąsiednimi;
- 7) droga publiczna oznaczona symbolem 7.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz w rejonie zawrotki, według rysunku planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny;
- 8) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 8.KDW, dla której ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 8 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz w rejonie zawrotki, według rysunku planu.

§ 39.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Zachowuje się dojazdy wg stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:

- 1) 6 m dla sięgaczy służących do obsługi nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 2) 8 m dla sięgaczy służących do obsługi więcej niż 4 działek budowlanych.

§ 40.1. Dla terenów dróg publicznych ustala się :

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
- 2) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego, z wyjątkiem drogi 7.KD-D;
- 3) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni nie zagospodarowanych zielenią urządzoną lub trwałą nawierzchnią.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się zasady lokalizacji kiosków:

- 1) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie na terenach dróg publicznych, w rejonie przystanków komunikacji publicznej, tj. w promieniu 50 m od przystanku licząc od najdalej wysuniętego końca zatoki autobusowej;
- 2) obowiązuje stosowanie kiosków o rzucie prostokątnym lub wpisującym się w prostokąt, bez jakichkolwiek przybudówek;
- 3) wysokość kiosku nie może przekraczać 2,8 m.

3. Dla terenów dróg publicznych ustala się zasady lokalizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
  - a) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m;
- 3) Dopuszcza się lokalizację szyldów na kioskach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków;
- 4) Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;
- 5) Ustalenia pkt. 1- 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

4. Dla terenów dróg publicznych ustala się zasady ochrony dóbr kultury:

- 1) ustala się strefę konserwatorską ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 2) na obszarze strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje:
  - a) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - b) przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - c) uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.
  - d) obowiązek uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

5. Zasady dotyczące obszarów zmeliorowanych zgodnie z zapisami §52.

**§ 41.** Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

**§ 42.1.** Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu 3.U.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt; z uwzględnieniem miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) dla składów, magazynów, obiektów handlu hurtowego – 6 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów produkcji - 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych; z uwzględnieniem miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

3. W przypadku realizacji na działce zabudowy usługowo - mieszkaniowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

4. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych inwestorzy zapewniają w liczbie wynikającej z rzeczywistych potrzeb.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy w zakresie uzbrojenia terenu**

**§ 43.1.1.** W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów ZL.

**§ 44.1.** Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące gminne ujęcia wody.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza.

3. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w wodę z własnych studni lub ujęć wody, wg przepisów odrębnych.

**§ 45.1.** Ustala się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się realizację lokalnych rozwiązań, w tym zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wg przepisów odrębnych, z zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 46.** W zakresie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) dla terenów P ustala się obowiązek gromadzenia wód opadowych lub roztopowych z terenów działek budowlanych w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach tych działek;
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie do 50% objętości wód opadowych z terenów działek na terenach P do rowów odwadniających, wg przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów dróg publicznych ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;



- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów przydrożnych;
- 5) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 i 3 ustala się obowiązek zagospodarowywania wód opadowych powierzchniowo w granicach działki budowlanej;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z działek na sąsiednie tereny;
- 7) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni w szczególności z powierzchni dróg i parkingów muszą zostać podczyszczone przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych, rowów melioracyjnych lub przydrożnych.

**§ 47.1.** Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne średniego/niskiego napięcia, wg przepisów odrębnych.

2. Ustala się, że wszystkie noworealizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe.

3. Ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci średniego i niskiego napięcia na sieć kablową, prowadzoną w drogach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia drogi, prowadzenia sieci przez inne tereny.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy.

5. Dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu ich przebudowy.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów ZL.

7. Zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 48.** W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:

- 1) wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wg przepisów odrębnych.

**§ 49.1.** Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, wg przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 50.1.** Ustala się wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych.

2. Nakazuje się wskazanie w obszarze każdej działki budowlanej miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 51.1.** Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze objętym planem w oparciu o instalacje grzewcze ekologicznie czyste.

3. Dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego.

**§ 52.1.** Ustala się zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych na obszarach zmeliorowanych w granicach oznaczonych na rysunku planu – do czasu ich kompleksowej przebudowy lub likwidacji, wg przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do obszarów zmeliorowanych ustala się:

- 1) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych - systemów drenarskich - kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, wg przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się zasypywania i przekrywania istniejących rowów odwadniających, oznaczonych jako tereny WS na rysunku planu;
- 4) przepisy pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych;
- 5) dopuszcza się zrurociągowanie pozostałych rowów odwadniających, zgodnie z przepisami dla terenów, pod warunkiem zachowania ciągłości systemu odwadniającego;
- 6) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów odwadniających wg przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowu;
- 8) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 9) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających wg przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do rowów przydrożnych nie wchodzących w skład sieci urządzeń odwadniających:

- 1) ustala się ich zachowanie i zakazuje się ich zasypywania i przekrywania;
- 2) dopuszcza się ich przebudowę i budowę nowych rowów;
- 3) przepisy pkt 1 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

**§ 53.** Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) dopuszcza się realizację pojedynczej wolno stojącej reklamy na terenach: 1.U, 2.P, 3.U, 4.P, 6.P, 21.U w rejonach oznaczonych na rysunku planu, przy czym powierzchnia reklamowa pojedynczej reklamy nie może być większa niż 15 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
  - a) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
  - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków na wysokości kondygnacji parterowej;
- 4) zakazuje się umieszczania: reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

## Rozdział 5

### Przepisy przejściowe i końcowe

**§ 54.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zbigniew Bugno*

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice – Domanówek**

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Góry Kalwarii Nr XLIV/477/2013 z dnia 30 lipca 2013r.

rysunek planu

skala 1 : 1000

