

- Bliźniaczą : 450 m²
- 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) W zabudowie zagrodowej na terenach **RM/MN**: 24 m,
 - b) W zabudowie mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenach **RM/MN**:
 - Wolnostojącej : 18 m.
 - Bliźniaczej : 12 m.
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się na terenach **RM/MN** możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 12.

2.1 – 2.30 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 80 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
- 2) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.

- 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
 - 4) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 5) Wolnostojące garaże należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 6) Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,8 m.
 - 7) Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).
 - 8) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 9) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekąźnikowymi telekomunikacji.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - c) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
 - d) 4 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 4) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiadującej.
 - 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25 - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 7) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Dopuszcza się podział terenów na odrębne działki budowlane z zachowaniem następujących parametrów:
Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach MN:
 - a) Wolnostojącą : 1000 m².
 - b) Bliźniaczą : 500 m².
- 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) dla zabudowy:
 - a) Wolnostojącej : 20 m.
 - b) Bliźniaczej : 12 m.
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
- 6) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 5 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 7) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) dopuszcza się na terenach MN możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 13.

3.1 – 3.17 MN/U - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Obiekty usługowe lub nieuciążliwej, drobnej produkcji - lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub obiektach wolnostojących (w tym na wydzielonych działkach). Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków mieszkalnych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe

naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp..

- 3) W odniesieniu do noworealizowanych budynków usługowych lub produkcyjnych, (np. hale, wiaty itp.) oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach od 20° do 40°; nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie rodzaju pokrycia dachu.
- 4) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.
 - 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4 - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 6) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek
 - a) W zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej : 1 200 m².
 - b) W wolnostojącej zabudowie usługowej : 500 m².
 - c) W wolnostojącej zabudowie nieuciążliwej, drobnej produkcji : 1000 m².
 - 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) wynoszącej 20 m.

- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
- 6) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 5 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
- 7) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 8) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się na terenach MN/U możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 14.

4.1 – 4.5 MW - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura itp.; usługi mogą być wbudowane, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy wielospadowe i dwuspadowe oraz dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
- 3) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 5 - 10 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - c) 5 - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
 - 2) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, lecz nie mniej niż 2 kondygnacje naziemne (nie licząc kondygnacji użytkowej w poddaszu).
 - 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3.
 - 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 6) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną : 1 500 m².
 - b) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod dopuszczalną zabudowę usługową : 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek pod istniejące lub projektowane garaże, zaleca się realizację zespołów garaży o spójnej i zharmonizowanej z historyczną zabudową formie architektonicznej.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,0 m.
 - 4) Drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się na terenach **MW** możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 15.

5 ML - przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wyłącznie o charakterze obsługi turystyki i rekreacji (kempingi, pola biwakowe itp.), z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu paliwami (stacji paliw).
- 2) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację trwale i nietrwale związanych z gruntem indywidualnych domków kempingowych wykorzystywanych dla celów pobytu okresowego.

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania koni wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej.

5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem stałej hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) Ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach połaci dachowych od 20° do 40°.

2) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).

2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.

4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2.

5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki pod warunkiem, że minimalna powierzchnia wydzielanych samodzielnych działek będzie nie mniejsza niż 1 000 m².

2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.

3) Ustala się zakaz wydzielania działek w drugiej linii zabudowy.

§ 16.

6 UO - przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Lokale mieszkalne.

2) Usługi ochrony zdrowia, kultury itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) Dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego.

2) W przypadku przebudowy dachu dopuszcza się zastosowanie dachu spadowego (wielospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, mansardowy) - o spadkach połaci dachowych 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.

b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.

- 2) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomego terenu do wysokości kalenicy.

§ 17.

7.1, 7.2 US - przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Usługi handlu, gastronomii, (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe), świetlice wiejskie itp., z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw).

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego **KDX**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m od poziomego terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.
- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1.
- 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 18.

8.1 UP, 8.2 UP, 8.3 UI, 8.4 U, 8.5 U - przeznaczenie podstawowe – tereny usług, z urządzeniami towarzyszącymi.

UP – usługi o charakterze publicznym (świetlica wiejska, biblioteka, obiekt opieki społecznej itp.).

UI – strażnica pożarna

U – usługi handlu lub gastronomii

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi o charakterze publicznym lub komercyjnym, z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw).
- 2) Lokale mieszkalne.
- 3) Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach od 35° do 45°.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 7 – 15 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD**.
 - c) 6 – 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym **KDX**.

- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m.
- 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 7) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
- 8) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 19.

9 UKr - przeznaczenie podstawowe – teren kultu religijnego, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii historycznego dachu.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachu.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektu kościoła p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1914 z 21.01.1967r.) obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 20.

10.1, 10.2 P/U - przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Bazy obsługi transportu i logistyki.
- 2) Składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych itp.).
- 3) Handel hurtowy.
- 4) Handel detaliczny, w tym paliwami (stacje paliw).
- 5) Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Dopuszcza się stosowanie architektury o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**
 - 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), bram wjazdowych itp..
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m – warunek ten nie dotyczy urządzeń, które ze względów technologicznych wymagają większych wysokości.
 - 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6.
 - 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 7) W zagospodarowaniu należy przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic wydzielonych terenów inwestycyjnych.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
 - a) W zabudowie produkcyjnej = 5000 m².
 - b) W zabudowie usługowej = 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości min. 10 m w liniach podziału geodezyjnego
 - 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
 - 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **15 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 21.

11 WZ - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 22.

12 E - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe)

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Eksploatacja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

§ 23.

13 ZP - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępnej o charakterze publicznym, w tym:

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Urządzenia sterowniczo-kontrolne związane z podziemną infrastrukturą techniczną – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach; zaleca się realizację zieleni osłonowej w bezpośrednim otoczeniu tych urządzeń staraniem i na koszt inwestora, na którego wniosek realizowane są ww urządzenia.
- 2) Dopuszcza się lokalizację pomników, obelisków, obiektów małej architektury, , dojść i dojazdów.
- 3) Sezonowe (przenośne) obiekty usług i gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się ochronę przed likwidacją istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem przypadków uzasadnionych zagrożeniem dla mienia oraz zdrowia lub życia ludzi) oraz wycinkę sanitarną.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2.

§ 24.

14 ZC - przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych podstawową funkcją.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym, o wysokości nie przekraczającej 2,2m.
- 2) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2.
- 2) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 25.

ZL - przeznaczenie podstawowe – lasy.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń melioracyjnych na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych (z wiatami, planszami itp. zagospodarowaniem).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (np. wiaty turystyczne, zadaszenia).