

- b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
 - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35 - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 8) 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 zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod:
 - a) Zabudowę zagrodową (RM) = 3000 m²
 - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną (MN):
 - Wolnostojącą = 900 m²
 - Bliźniaczą = 450 m²
 - 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) W zabudowie RM (działki zagrodowe) = 24 m,
 - b) W zabudowie MN : (działki mieszkaniowe, jednorodzinne)
 - Wolnostojącej = 20 m.
 - Bliźniaczej = 12 m.
 - 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 3) 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),
 - 4) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
 - 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 12.

2.1 – 2.29 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się wydzielanie maksymalnie 4 samodzielnych lokali mieszkalnych.
- 2) 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.

- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

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 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).
- 10) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 80 m^2 .
- 11) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi 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. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.

- 2) 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) 4 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) 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.
 - 5) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zwartą 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.
 - 6) 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
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 8) 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.
- i. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenów na odrębne działki budowlane z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach **MN**:
 - Wolnostojącą = 1000 m².
 - Bliźniaczą = 500 m².
 - 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - Wolnostojącej = 20 m.
 - Bliźniaczej = 12 m.
 - 4) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 5) 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).
 - 6) 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 wewnętrzną drogę dojazdową, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
 - 7) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 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 szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- 8) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza możliwość pozyskania i wydzielania niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 13.

3.1 – 3.23 MN/U - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) 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) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

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 przęseł 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. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach 4,5 – 5,5 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
- 3) Dla terenów, 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 licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 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.

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 nieuciągliwej, 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 wewnętrzną drogę dojazdową, 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. 3 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników,

zatk autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 14.

4.1 – 4.12 MW - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura itp.; usługi mogą być wbudowane, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących; usługi towarzyszące funkcji podstawowej nie mogą przekraczać 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

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. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach 4,0 – 5,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2** i dróg dojazdowych **KDD 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu)
- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - b) - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
- 3) 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.
- 4) 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).

- 5) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wokół cmentarza ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- 6) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenów zamkniętych obowiązują warunki określone w § 6 ust. 2.
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 wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,0 m.
 - 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 **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 15.

5.1 – 5.3 MW/U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna i usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciągliwe usługi o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura, opieka zdrowotna, obsługa turystyki (hotele, pensjonaty), administracja, obsługa bankowa, przedstawicielstwa handlowe itp.; usługi mogą być wbudowane (dopuszcza się adaptację na cele usługowe np. hotelowe, całego budynku mieszkalnego), w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących, w tym na wydzielonych działkach.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 500 m².
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi 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. 2.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy 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 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, lecz nie mniej niż 2 kondygnacje naziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych (nie licząc kondygnacji użytkowej w poddaszu).
 - 4) Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych budynków usługowych.
 - 5) W noworealizowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek przeznaczonych do realizacji przedmiotowej inwestycji, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 6) W noworealizowanej zabudowie usługowej dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 7) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenów zamkniętych obowiązują warunki określone w § 6 ust. 2.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) Wielorodzinną, wielorodzinną z usługami wbudowanymi = 1 500 m².
 - b) Usługową = 1 000 m².
 - 3) Dopuszcza się wydzielanie działek pod istniejące lub projektowane garaże, zaleca się realizację zespołów garaży o spójnej i zharmonizowanej z historyczną zabudową formie architektonicznej.
 - 4) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,0 m.
 - 5) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

- 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 16.

6.1 – 6.2 UO - przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokale mieszkalne.
- 2) Usługi ochrony zdrowia, kultury itp.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
2. **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. 2.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości:
 - a) Na terenie 6.1 UO - 10 m licząc od poziomu terenu do wysokości kalenicy.
 - b) Na terenie 6.2 UO – 12 m licząc od poziomu terenu do wysokości kalenicy.

§ 17.

7.1 – 7.3 US - przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi handlu, gastronomii, (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe), świetlice wiejskie itp., z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw).
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
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) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.

§ 18.

8.1 – 8.3 UT - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rekreacji i turystyki, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących np. handlu detalicznego, gastronomii itp.
- 2) Dopuszcza się lokalizację trwale i nietrwale związanych z gruntem domków kempingowych wykorzystywanych dla celów pobytu okresowego.
- 3) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- 4) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Dopuszcza się stosowanie architektury o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi.
 - 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 przekaźnikowymi telekomunikacji.
3. **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 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**, drogi zbiorczej **KDZ 1/2** i dróg dojazdowych **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) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 30 % powierzchni całości terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, pozostałą część terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną.
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) 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).
 - 4) 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 wewnętrzną drogę dojazdową, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
 - 5) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 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 szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
 - 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielania niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.