

**R. S. STUDIO sp. z o.o.**

*mgr inż. arch. Rafał Schmidt*

BIURO: KAMIEN, UL. BURSZTYNOWA 103  
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA  
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;  
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427  
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0  
INTERNET: [www.rsstudio.com.pl](http://www.rsstudio.com.pl)  
POCZTA: [biuro@rsstudio.com.pl](mailto:biuro@rsstudio.com.pl)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI SZCZYTKOWICE**

projekt

UCHWAŁA NR.....  
RADY .....  
Z DNIA.....

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
Z DNIA ..... POZ. ....

**OPRACOWANIE:**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"**  
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta

Trzebnica, czerwiec 2020 r.

**projekt**  
**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY .....**  
**Z DNIA.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Szczytkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVIII/294/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.**

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Szczytkowice, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
  - 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałę;
  - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na:
    - a) załącznik nr 1A, w skali 1:2000 obejmujący południową część obrębu Szczytkowice - część A,
    - b) załącznik nr 1B, w skali 1:2000, obejmujący północną część obrębu Szczytkowice - część B.
- 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§2.**

**Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:**

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 rozpatrywane łącznie - stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia oraz kolejnym numerem;
- 4) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynku lub zespołu budynków na danym terenie;
- 5) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

- a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki;
- 6) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
- a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
    - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynku,
    - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
    - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 7) NIEUCIĄŻLIWYCH usługach lub produkcji - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć usługi z zakresu hotelarstwa, turystyki i rekreacji, w szczególności: pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, restauracje, zajazdy, gospody;
- 9) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć wynajem przez rolników pokoi, sprzedaż posiłków domowych oraz świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 10) USŁUGACH DROBNYCH - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>, obejmującą w szczególności:
- a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
  - b) gastronomię,
  - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
  - d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
  - e) biura oraz pracownie,
  - f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
  - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
  - h) opiekę i pomoc społeczną,
  - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
  - j) upowszechnianie kultury, w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice wiejskie, galerie, kościoły, kaplice, ośrodki duszpasterskie i rekolekcyjne,
  - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
  - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
  - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
  - n) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,
  - o) niewielkie magazyny,
  - p) składy, z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
  - q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców wsi;
- 11) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela lub podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego, zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym;

- 12) OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH - należy przez to rozumieć grunty rolne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 13) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 6 m;
- 14) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
  - c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - e) warstw ocieplenia budynków,
  - f) istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,
    - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy o maksymalnie 15%,
    - wszystkie powyższe roboty budowlane dopuszcza się, pod warunkiem zachowania zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;
- 15) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe lub ich części, wg następujących zasad:
- a) na działkach, na których ustala się obowiązującą linię zabudowy, budynki należy lokalizować w taki sposób, aby elewacja frontowa, tj. znajdująca się od strony frontu działki była równoległa do obowiązującej linii zabudowy lub prostopadła do granicy działki,
  - b) ww. elewację frontową nowego budynku lokalizowanego równoległe do linii zabudowy należy kształtować w taki sposób, aby była zgodna z obowiązującą linią zabudowy na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji,
  - c) ww. elewację frontową nowego budynku lokalizowanego prostopadłe do granic działki należy kształtować w taki sposób, aby najbardziej wysunięty narożnik był styczny do obowiązującej linii zabudowy,
  - d) ustalenia dotyczące obowiązującej linii zabudowy nie odnoszą się do:
    - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
    - części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
    - podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo o maksymalnie 2 m,
    - warstw ocieplenia budynków,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na

- charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- nowych budynków oraz nowych części budynków istniejących, które znajdują się dalej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy,
  - budynków innych niż mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe, przy czym w takim przypadku linię zabudowy należy traktować jak linię nieprzekraczalną;
- 16) STREFIE SEPARACJI HISTORYCZNEJ ZABUDOWY - należy przez to rozumieć strefę, w której wyklucza się lokalizację nowych budynków, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
  - c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu,
  - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
  - e) istniejących budynków, dla których dopuszcza się przebudowę i remonty;
- 17) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury;
- 18) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten i kominów, z zastrzeżeniem, iż w przypadku określania ilości kondygnacji podany parametr nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 19) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

## ROZDZIAŁ 2 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

### §3.

- 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:**
  - 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy,
  - 2) geometrii dachu,
  - 3) zasad kształtowania zabudowy,
  - 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
  - 5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
  - 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,
  - 7) linii zabudowy.
- 2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:**
  - 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - 2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- a) maksymalnie 35%,
  - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej poziom parametru określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, jednak nie więcej niż o 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 3) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
- a) minimalną wartość parametru - 0,
  - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów,
  - c) w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 4) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
  - b) na pozostałych działkach budowlanych należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dla istniejącej zabudowy, dla której poziom parametru jest niższy niż określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, przy czym nie więcej niż o 10% aktualnie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
- a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
  - b) należy zachować wysokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
  - c) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:
    - dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
    - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości o maksymalnie 15%;
- 6) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
- a) dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m, przy czym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość ww. obiektów należy ograniczyć do maksymalnych parametrów określonych dla budynków,
  - b) dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
  - c) dla pozostałych obiektów - 6 m,
  - d) dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości;
- 7) w zakresie parametrów dachów:
- a) dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają wymogów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów,
  - b) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściami dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
  - c) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
- 8) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, w szczególności w zakresie ich przebiegu i wskazanych odległości;
- 9) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce,
  - c) dla usług:

- handlu i gastronomii - 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
  - d) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, komunikacji, placów zabaw, terenów rolnych dopuszcza się odstępianie od wyznaczania miejsc parkingowych,
  - e) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora,
  - f) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15;
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40;
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100;
    - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - g) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach;
  - h) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
  - i) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,
  - j) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach;
- 10) w zakresie komunikacji:
- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) dla wszystkich terenów komunikacji obowiązuje zakaz zabudowy.

### ROZDZIAŁ 3

## ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §4.

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.14, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
      - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
    - c) gabaryty pozostałych budynków:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
      - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
    - d) parametry dachów:
      - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38 °- 45° - dwuspadowy,
      - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa - o matowym wykończeniu powierzchni,
      - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty matowy,

- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.09, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
    - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu,
  - f) parametry dachów pozostałych budynków:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
    - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem A3.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) gabaryty pozostałych budynków:



- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- d) parametry dachów:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38° - 45° - dwuspadowy,
  - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa - o matowym wykończeniu powierzchni,
  - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty matowy,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem kolejnym od A4.01 do A4.28, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni dachu,
  - f) parametry dachów pozostałych budynków:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**6. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem kolejnym od A5.01 do A5.06, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
    - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu,
  - f) parametry dachów pozostałych budynków:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
    - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**7. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem kolejnym od A6.01 do A6.28, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,

- dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni dachu,
- f) parametry dachów pozostałych budynków:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**8. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem A7.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) parametry dachów:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38 °- 45° - dwuspadowy,
    - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa - o matowym wykończeniu powierzchni,
    - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty matowy,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/MW oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- c) gabaryty pozostałych budynków:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- d) parametry dachów:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38° - 45° - dwuspadowy,
  - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa - o matowym wykończeniu powierzchni,
  - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty matowy,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**10. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.16, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) parametry dachów:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38° - 45° - dwuspadowy,
    - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa - o matowym wykończeniu powierzchni,
    - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.13, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

- c) gabaryty pozostałych budynków:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- d) parametry dachów budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
  - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni dachu,
- e) parametry dachów budynków usługowych:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 6 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- f) parametry dachów pozostałych budynków:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**12. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz numerem od A3.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) parametry dachów budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
    - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni dachu,
  - e) parametry dachów budynków usługowych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 6 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- f) parametry dachów pozostałych budynków:
- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

**13. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U/MN oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 30 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45° ,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6 ,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

**14. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 30 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45° ,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6 ,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

**15. Wyznacza się teren usług drobnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UD/US oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 33 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy symetryczny o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45°,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub cementowa, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>.

**16. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 6 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 20 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy symetryczny o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
    - dach kryty dachówką ceramiczną, cementowa lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym matowym,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 5% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 80%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.10 ,
  - f) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,5 m - z wykluczeniem budynków,
    - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnej wysokości 4 m,
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o maksymalnej wysokości 6 m,
    - wyklucza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych.

**17. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem US/UT oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

- c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością w budynkach usługowych wraz niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 8 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - wyklucza się kondygnacje podziemne,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1°- 45° ,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachowe - dowolne,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m<sup>2</sup>,
  - g) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,5 m - z wykluczeniem budynków,
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o maksymalnej wysokości 6 m,
    - wyklucza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**18. Wyznacza się teren produkcji oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną - z wykluczeniem składowisk odpadów, w szczególności budowlanych, przemysłowych, złomowisk oraz składowisk samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego na maksymalnie 20% powierzchni terenu,
  - b) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 15 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 40 m,
  - c) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy symetryczny o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°- 45° ,
    - dach kryty dachówką ceramiczną, cementowa lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym matowym,
  - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6 ,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m<sup>2</sup> .

**19. Wyznacza się tereny produkcji oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:



- a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną - z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk, składowisk samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego na maksymalnie 20% powierzchni terenu,
  - b) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 15 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 40 m,
  - c) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6 ,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m<sup>2</sup> .

**20. Wyznacza się tereny produkcji oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz numerem kolejnym od A3.01 do A3.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną - z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk, składowisk samochodów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 15 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 40 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.5 ,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m<sup>2</sup> .

**21. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZI oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zieleń izolacyjna;
  - b) urządzenia związane z ochroną przed hałasem;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) zieleń należy wprowadzić jako zwarty szpaler drzew i krzewów z zastrzeżeniem §6 ust.6 pkt 7,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

**22. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem RM oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - b) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 30 m,
  - c) parametry dachów:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
    - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę - o matowym wykończeniu powierzchni,
    - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.20.

**23. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem RM oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - b) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) parametry dachów mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni dachu,
    - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,
  - d) parametry dachów pozostałych budynków:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
    - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70.

**24. Wyznacza się teren usług dla rolnictwa oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RU oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi dla rolnictwa oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 30 m,
  - b) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.60.

**25. Wyznacza się teren produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RP oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja rolnicza, ogrodnicza oraz hodowlana poniżej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego na maksymalnie 20% powierzchni terenu,
  - b) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 15 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 40 m,
  - c) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
    - rodzaj pokrycia - dowolne,
    - kolor pokrycia - dowolne,
  - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.60.

**26. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem R oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.12, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

**27. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem R oraz numerem kolejnym od B1.01 do B1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

- 28. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ZL oraz kolejnym numerem od A1.01 do A1.07, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
    - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 29. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ZL oraz kolejnym numerem od B1.01 do B1.09, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
    - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 30. Wyznacza się tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem RL oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne wskazane do zalesienia;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 31. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem WS oraz kolejnym numerem od A1.01 do A1.12, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: ciek i zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację ciek i ochronę przed powodzią oraz niezbędną obsługą komunikacyjną;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
    - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 32. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem WS oraz kolejnym numerem od B1.01 do B1.12, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: ciek i zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację ciek i ochronę przed powodzią oraz niezbędną obsługą komunikacyjną;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
    - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 33. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędną infrastrukturą, urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) gabaryty budynku:
      - wysokość budynku - maksymalnie 12 m,
      - szerokość elewacji - maksymalnie 4 m,
    - b) parametry dachu:
      - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
      - rodzaj pokrycia - dachówka karpiówka - ceramiczna lub cementowa,
      - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony lub brązowy,

- c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30%,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.00.

**34. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E oraz numerem A2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędną infrastrukturą, urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość obiektów - 9 m,
  - b) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połąci dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.80.

**ROZDZIAŁ 4**  
**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**  
**ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§5.**

- 1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 2. **Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ 1 oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne zbiorcze klas Z wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - docelowo nie mniej niż 20 m, przy czym ze względu na aktualne granice władania, miejscowo dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu miejscowego nie mniej niż 11 m,
    - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy Z - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
    - c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
      - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
      - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
      - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
      - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.
- 3. **Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 15 m;
    - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**4. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.06, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
    - 7,5 m dla drogi KDD A2.01,
    - 14 m dla drogi KDD A2.02,
    - 12 m dla drogi KDD A2.03,
    - 10 m dla drogi KDD A2.04,
    - 5,5 m dla drogi KDD A2.05,
    - 10 m dla drogi KDD A2.06,
  - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
  - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**5. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A1.01 do A1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 12 m,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**6. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A2.01 do A2.06, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
- b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
- c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
  - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
  - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
  - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**7. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A3.01 do A3.19, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**8. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A4.01 do A4.08, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 m,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**9. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A5.01 do A5.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 m,
  - c) drogę należy zakończyć placem do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**10. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz numerem kolejnym od A6.01 do A6.26, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne - istniejące dojazdy i dojścia wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 5 m dla drogi KDW A6.01,
    - 6 m dla drogi KDW A6.02,
    - 5 m dla drogi KDW A6.03,
    - 8 m dla drogi KDW A6.04,
    - 5 m dla drogi KDW A6.05,
    - 8 m dla drogi KDW A6.06,
    - 8 m dla drogi KDW A6.07,
    - 8 m dla drogi KDW A6.08,
    - 5 m dla drogi KDW A6.09,
    - 5 m dla drogi KDW A6.10,
    - 4 m dla drogi KDW A6.11,
    - 7 m dla drogi KDW A6.12,
    - 4 m dla drogi KDW A6.13,
    - 5 m dla drogi KDW A6.14,
    - 6 m dla drogi KDW A6.15,
    - 6 m dla drogi KDW A6.16,
    - 6 m dla drogi KDW A6.17,
    - 6 m dla drogi KDW A6.18,
    - 6 m dla drogi KDW A6.19,
    - 6 m dla drogi KDW A6.20,
    - 8 m dla drogi KDW A6.21,
    - 8 m dla drogi KDW A6.22,
    - 6 m dla drogi KDW A6.23,
    - 4 m dla drogi KDW A6.24,
    - 3 m dla drogi KDW A6.25,
    - 9 m dla drogi KDW A6.26,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:



- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**11. Wyznacza się teren drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDWR oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi służące jako dojazd do gospodarstw rolnych wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
  - b) w liniach rozgraniczających terenu, na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych dopuszcza się:
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację elementów służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**§6.**

1. **Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.**
2. **Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - zgodnie z przepisami odrębnymi.**
3. **Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.**
4. **Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się lokalizację:**
  - 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru,
  - 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy,
  - 3) instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 100 kW.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:**
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;
  - 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:**
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
  - 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych lub sieci napowietrznych, przy czym ww. budowa nie może

- powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń;
  - 4) w przypadku skablowania istniejących napowierzchnych linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalone pasy technologiczne i związane z nimi ograniczenia - z zastrzeżeniem, iż należy zachować odległości określone w odpowiednich przepisach prawa;
  - 5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;
  - 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 20 kV ustala się pasy technologiczne o szerokości - 20 m (po 10 m z obu stron liczone od skrajnych przewodów linii);
  - 7) w granicach ww. pasów technologicznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci, w szczególności wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.**
  8. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz oraz budowę rozdzielczej sieci gazowej wraz z przyłączami, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie.**
  9. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
  10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:**
    - 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
    - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
    - 3) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
    - 4) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.
  11. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ustala się system kanalizacji deszczowej, w tym przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową lub inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
  12. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.**

**ROZDZIAŁ 5**  
**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**  
**ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§7.**

**W zakresie ochrony przyrody ustala się - dla pomnika przyrody należy zachować następujące zasady:**

- a) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, regulujących cele ochrony oraz zakazy dla ustanowionych pomników przyrody,
- b) na obszarze objętym planem miejscowym stwierdzono jeden pomniki przyrody - kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*).

**§8.**

**W zakresie ochrony środowiska ustala się ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:**

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MN/MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD, U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US/UT, US, UD/US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

**§9.**

**W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z zasięgiem obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące zasady:
  - a) należy zachować linie zabudowy uwzględniające historyczne uwarunkowania - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) należy dążyć do zachowania historycznych nawierzchni kamiennych ciągów komunikacyjnych,
  - c) lokalizacja nowej oraz modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy wymaga nawiązania rozplanowaniem, gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły oraz użytymi formami architektonicznymi i materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - d) dla obiektów historycznych dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz parametrów dachu, innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w rozdziale 3,
  - e) w zakresie estetyki zabudowy:
    - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziału, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
    - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tradycyjne materiały budowlane, tj. cegłę, tynk, zakaz stosowania tworzyw sztucznych - siding oraz blachy trapezowej,
    - kolorystyka budynków - kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - f) elementy dysharmonizujące powinny zostać usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,

- g) w zakresie ogrodzeń: forma, materiał i wysokość ogrodzeń winna nawiązywać do lokalnych, historycznych rozwiązań,
  - h) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - i) zakazuje się lokalizacji:
    - konstrukcji wieżowych i masztów związanych z reklamą, urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz odnawialnymi źródłami energii,
    - napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
    - urządzeń technicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
    - wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane lub w budynkach;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązuje zasada, iż zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa z zakresu ochrony zabytków;
- 3) strefę separacji historycznej zabudowy, dla której wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) w granicach stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o aktualne przepisy prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków,
  - b) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
    - Nr 1/13/75-29 - cmentarzysko - pomorska, cmentarzysko grobów klozowych,
    - Nr 2/54/74-29 - osada, osada - łużycka, osada - przeworska, ślad osadniczy,
    - Nr 3/55/74-29 - osada, osada - przeworska, ślad - osadniczy, ślad osadniczy,
    - Nr 4/56/74-29 - osada, osada - przeworska, ślad - osadniczy,
    - Nr 5/14/75-29 - cmentarzysko ciałopalne - przeworska,
    - Nr 6/15/75-29 - cmentarzysko ciałopalne - przeworska,
    - Nr 7/16/75-29 - cmentarzysko - łużycka, cmentarzysko - łużycka,
    - Nr 8/17/75-29 - osada - łużycka, osada - przeworska, osada - łużycka, osada - łużycka,
    - Nr 9/18/75-29 - osada, ślad osadniczy - łużycka, osada,
    - Nr 10/19/75-29 - punkt osadniczy - pradzieje, ślad osadniczy - wczesne średniowiecze,
    - Nr 11/20/75-29 - ślad osadniczy - łużycka, ślad osadniczy - przeworska, ślad osadniczy,
    - Nr 12/21/75-29 - punkt osadniczy,
    - Nr 13/22/75-29 - ślad osadniczy - łużycka,
    - Nr 14/23/75-29 - ślad osadniczy, punkt osadniczy - średniowiecze,
    - Nr 15/24/75-29 - ślad osadniczy, punkt osadniczy - wczesne średniowiecze, punkt osadniczy - średniowiecze,
    - Nr 16/25/75-29 - ślad osadniczy, punkt osadniczy, ślad osadniczy - wczesne średniowiecze,
    - Nr 17/26/75-29 - ślad osadniczy - łużycka,
    - Nr 18/27/75-29 - ślad osadniczy, punkt osadniczy - średniowiecze,
    - Nr 19/28/75-29 - ślad osadniczy, ślad osadniczy - średniowiecze, ślad osadniczy - łużycka,
    - Nr 20/29/75-29 - punkt osadniczy - pradzieje,
    - Nr 21/30/75-29 - punkt osadniczy,
    - Nr 22/31/75-29 - punkt osadniczy - łużycka, punkt osadniczy,
    - Nr 23/32/75-29 - punkt osadniczy ,
    - Nr 24/33/75-29 - punkt osadniczy,
    - Nr 25/34/75-29 - ślad osadniczy - przeworska,
    - Nr 26/35/75-29 - wieś - wczesne średniowiecze,
    - Nr 27/57/74-29 - ślad osadniczy,
    - Nr 28/58/74-29 - ślad osadniczy - łużycka,
    - Nr 29/59/74-29 - osada przeworska;
- 5) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- obszar historycznego układu ruralistycznego wsi,
  - zespół mieszkalno - gospodarczy obejmujący budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, budynek gospodarczy - stodoła, Szczytkowice 70 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1,
  - budynek mieszkalny, Szczytkowice 72 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,
  - budynek mieszkalny, Szczytkowice 78 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 3,
  - budynek mieszkalny, Szczytkowice 90 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 4,
  - remiza OSP, Szczytkowice 81 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 5,
  - budynek mieszkalny, budynek gospodarczy - obora, Szczytkowice 94 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 6,
  - budynek mieszkalny, budynek gospodarczy - obora, Szczytkowice 98 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 7,
  - transformator, Szczytkowice obok nr 100 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 8,
  - budynek mieszkalny, Szczytkowice 105 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 9,
  - budynek mieszkalny, Szczytkowice 117 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 10,
- b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
- należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
  - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
  - wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,
  - należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
  - elementy napowierzchniowe instalacji technicznych powinny być projektowane w miarę możliwości w sposób uwzględniający zachowanie wartości zabytkowych obiektów,
  - obiekty i obszary wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom;
- 6) następujące zasady ochrony krajobrazu:
- a) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
  - b) obiekty budowlane winny zostać starannie wpisane w krajobraz kulturowy oraz być realizowane w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; ich wysokość dostosować do ukształtowania terenu.

## ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

### §10.

#### **W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) szerokości frontów działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/MW, MN/UD, UD/US, nie mniej niż 20 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, US/UT, U, nie mniej niż 25 m,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem US, P/U, nie mniej niż 50 m,
  - d) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
  - e) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazd oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
    - dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 5 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia, tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,

- dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnia działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/MW, MN/UD, UD/US, nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, U, nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem US/UT, nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem US, P/U, nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - f) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/MW, MN/UD, U/MN, U, P/U, UD/US, US, US/UT, od 60 do 90 stopni,
  - b) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować kąt 20 do 90 stopni.

## **ROZDZIAŁ 7 POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

### **§11.**

1. **Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.**
2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny sportu i rekreacji (US, US/UT), dla których zasady zostały zawarte w rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.**
3. **Obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji:**
  - 1) do obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji zalicza się:
    - a) obiekty zabytkowe,
    - b) istniejącą zabudowę zagrodową sprzed 1945 r.;
  - 2) planowane działania powinny polegać na:
    - a) poprawie stanu technicznego obiektów poprzez remonty i modernizacje oraz wyposażanie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) dostosowanie funkcji współczesnej do wartości zabytkowych obiektów,
    - c) wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących.
4. **W planie miejscowym nie określa się:**
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby ustalenia takiego zagospodarowania.

## **ROZDZIAŁ 8 USTALENIA KOŃCOWE**

### **§12.**

1. **Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.**

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.