# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 października 2026 r.

Poz. 4538


**UCHWAŁA NR XXVI/238/26**
**RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 6 października 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żórawina, części A i P**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIX/439/23 Rady Gminy Żórawina z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żórawina, zmienioną uchwałą nr XXII/206/26 Rady Gminy Żórawina z dnia 26 maja 2026 r., po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005 r., zmienionym uchwałami nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r., nr XXXII/290/21 z dnia 28 grudnia 2021 r. i nr LVI/513/24 z dnia 9 kwietnia 2024 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żórawina, części A i P, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

4. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

9) granice stref sanitarnych cmentarza;

10) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wokół linii kolejowej;

11) pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400kV, wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 20kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i z przypisanym przeznaczeniem;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć jedyne przeznaczenie terenu, jednak w sytuacji dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego przeznaczenie musi przeważać na danym terenie;

3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie jego uzupełnienie, jednocześnie z nim nie koliduje i nie wyklucza możliwości zagospodarowania terenu w ramach przeznaczenia;

4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, na których musi być usytuowana frontowa ściana zabudowy w min. 75% swojej długości, przy czym okapy, gzymsy, wykusze, schody zewnętrzne, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, tarasy, rampy, pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m, na długość nie więcej niż 1/3 szerokości elewacji frontowej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 4 lit. c i d, oraz przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;

5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę i element zabudowy, przy czym okapy, gzymsy, wykusze, schody zewnętrzne, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, tarasy, rampy, pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m, na długość nie więcej niż 1/3 szerokości elewacji frontowej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 4 lit. c i d, oraz przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;

6) obecnych granicach drogi – należy przez to rozumieć sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej i nieruchomościami oznaczonymi jako droga niepubliczna; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzieleń pod drogę;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji, których uciążliwość nie przekracza granic nieruchomości, na których te usługi są zlokalizowane;

8) utrzymaniu istniejącego budynku lub istniejących budynków – należy przez to rozumieć zakaz ich wyburzenia w całości lub części oraz zakaz zmiany ich wysokości i rodzajów dachów;

9) nowych budynkach – należy przez to rozumieć nowo powstałe całe budynki oraz nowo powstałe części dobudowane do budynków istniejących.

**§ 4.** 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 1MN do 66MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – od 1MN-U do 25MN-U;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej – od 1MN-U-RZM do 8MN-U-RZM;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – od 1MWW do 11MWW;

5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – od 1MW-U do 7MW-U;

6) teren usług – od 1U do 8U;

7) teren usług edukacji – 1UE, 2UE;

8) teren usług sportu i rekreacji – 1US;

9) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – 1US-ZP;

10) teren usług kultu religijnego – 1UR;

11) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – 1UB;

12) teren usług biurowych i administracji – 1UA, 2UA, 3UA;

13) teren produkcji lub usług – od 1P-U do 9P-U;

14) teren autostrady – 1KDA;

15) teren drogi zbiorczej – od 1KDZ do 3KDZ;

16) teren drogi lokalnej – od 1KDL do 8KDL;

17) teren drogi dojazdowej – od 1KDD do 54KDD;

18) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – od 1KR do 19KR;

19) teren komunikacji pieszo-rowerowej – od 1KP do 6KP;

20) teren komunikacji kolejowej – od 1KKK do 3KKK;

21) teren garażu – 1KOG;

22) teren parkingu – 1KOP;

23) teren elektroenergetyki – 1IE, 2IE, 3IE;

24) teren telekomunikacji – 1IT;

25) teren pompowni ścieków – 1IKP,

26) teren gruntów ornych lub upraw – od 1RNR do 9RNR;

27) teren łąk i pastwisk – od 1RNL do 4RNL;

28) teren zabudowy zagrodowej – od 1RZM do 11RZM;

29) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – 1RZP, 2RZP;

30) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej – 1RZP-RZW,

31) teren wód powierzchniowych śródlądowych – od 1WS do 20WS;

32) teren lasu – od 1L do 3L;

33) teren zieleni naturalnej – od 1ZN do 7ZN;

34) teren zieleni urządzonej – od 1ZP do 3ZP;

35) teren zieleni urządzonej lub parkingu – 1ZP-KOP;

36) teren ogrodów działkowych – 1ZD, 2ZD;

37) teren cmentarza czynnego – 1CC, 2CC.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z gabarytami dostosowanymi do gabarytów sąsiedniej zabudowy tego samego przeznaczenia, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy historycznej;

2) miejsca z zakazem zabudowy wskazano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) dopuszcza się sieci dystrybucyjne oraz związane z nimi obiekty i urządzenia w drogach, a na pozostałych terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) dla budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

   a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji nadziemnych, rodzaju pokrycia dachów, kształtu dachów lub kolorystyki dachów, kolorystyki elewacji ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków tych samych funkcji lub dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów i form,

   b) dopuszcza się zachowanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu,

   c) przekraczających wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy ustala się zakaz zmiany wysokości, zmiany ilości kondygnacji nadziemnych, zmiany gabarytów, z wyjątkiem termoizolacji, w częściach które budynki istniejące przekroczyły linie zabudowy,

   d) zlokalizowanych na wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy dopuszcza się termoizolacje przekraczające linie zabudowy;

5) na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem zakazów, w tym zakazów zabudowy, wskazanych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

   a) komunikację jezdną, pieszą lub pieszo-jezdną, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

   b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty, miejsca postojowe, w tym parkingi terenowe;

6) wskazaną w przepisach szczegółowych minimalną powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) w sytuacji wskazania w przepisach szczegółowych konieczności zagospodarowania zielenią minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustala się, że przepis ten nie dotyczy zabudowy istniejącej, jeżeli obecne zagospodarowanie działki, powierzchni zabudowy, przekracza ustalone wartości.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:

a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

b) w zakresie pola elektromagnetycznego poza granice pasów technologicznych istniejących linii elektroenergetycznych,

c) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;

2) wzdłuż cieków wodnych ustala się utrzymanie zieleni wysokiej oraz zakaz jej likwidacji w części i w całości, z wyjątkiem sytuacji zagrożeń, działań pielęgnacyjnych i utrzymania drożności cieków;

3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem terenów od 1P-U do 9P-U, 1IE, 2IE, 3IE, 1IT, 1IKP, od 1KKK do 3KKK, linii elektroenergetycznych, autostrady i innych dróg;

4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) ustala się zakaz nowych zakładów napraw, konserwacji i obsługi technicznej pojazdów mechanicznych, oraz nowych zakładów diagnostycznych pojazdów mechanicznych w terenach od 1MN do 66MN, od 1MN-U do 25MN-U, od 1MN-U-RZM do 8MN-U-RZM, od 1MW-U do 7MW-U, od 1RZM do 11RZM; dopuszcza się działanie istniejących zakładów;

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:

a) od 1MN do 66MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) od 1MWW do 11MWW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) od 1MN-U do 25MN-U, od 1MN-U-RZM do 8MN-U-RZM, od 1MW-U do 7MW-U, od 1U do 8U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) 1UE, 2UE jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) od 1RZM do 11RZM jak terenów zabudowy zagrodowej,

f) 1US, 1US-ZP, od 1ZP do 3ZP, 1ZP-KOP, 1ZD, 2ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

a) 1US, 1US-ZP, od 1ZP do 3ZP jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych,

b) 1KDA, od 1KDZ do 3KDZ, od 1KDL do 8KDL, od 1KDD do 54KDD, od 1KR do 19KR, od 1KP do 6KP, 1KOP jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;

2) dopuszcza się umieszczanie w obszarach przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

a) urządzeń technicznych i zieleni,

b) tymczasowych obiektów usługowych, z wyjątkiem terenów wskazanych w pkt 1 lit. b, dla których ustala się zakaz umieszczania takich obiektów.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) dla terenów użytkowanych inaczej niż rolne dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości:

a) dla terenów od 1MN do 66MN minimalną wielkość działki na 800 $m^2$ i minimalną szerokość frontu działki na 18 m,

b) dla terenów od 1MN-U do 25MN-U, od 1MN-U-RZM do 8MN-U-RZM, od 1MWW do 11MWW, od 1MW-U do 7MW-U, od 1U do 8U minimalną wielkość działki na 1200 $m^2$ i minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne ustala się minimalną wielkość działki na 2 $m^2$ i minimalną szerokość frontu działki na 1 m,

d) dla terenów wskazanych w lit. a, b i c ustala się kąt pomiędzy 45$^o$ a 135$^o$ położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej, z wyłączeniem autostrady A4.

6. W zakresie inwestycji celu publicznego dopuszcza się je na całym obszarze objętym planem.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV, w pasie technologicznym o szerokości 70 m, po 35 m na obie strony od osi linii:

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej i miejsc postojowych,

b) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,

c) ustala się zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;

2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w pasie technologicznym o szerokości 22 m, po 11 m na obie strony od osi linii:

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej i miejsc postojowych,

b) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,

c) ustala się zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;

3) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, w pasie technologicznym o szerokości 10 m, po 5 m na obie strony od osi linii, ustala się:

a) ustala się zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m,

b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, w pasie technologicznym o szerokości 7 m, po 3,5 m na obie strony od osi linii, ustala się zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;

5) w sytuacji likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia ustalenia dla pasów technologicznych tracą moc;

6) w strefach ochronnych cmentarza, oznaczonego symbolami 1CC i 2CC, wyznaczonych w odległościach 50 m i 150 m należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

7) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, wyznacza się strefę ograniczeń od linii kolejowej, w której:

a) zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu,

b) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,

c) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być sytuowane poza obszarem uciążliwości akustycznych, z zastrzeżeniem pkt d,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w obszarze uciążliwości akustycznych pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów; należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy,

f) turbiny wiatrowe nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej od granicy obszaru kolejowego,

g) sposób zagospodarowania poszczególnych terenów ustalono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

8) dla terenów oznaczonych symbolami P-U ustala się zakaz lokalizacji:

a) szpitali,

b) domów opieki społecznej,

c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) zabudowy związanej z zamieszkaniem zbiorowym,

e) obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem;

9) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych, z uwzględnieniem pkt 10, o obsadzie większej niż:

a) 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DPJ) w terenach P-U,

b) 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DPJ) w terenach RZP, RZP-RZW,

c) 0,1 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DPJ) w pozostałych terenach;

10) ustala się zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożenia powodzią:

1) wskazuje się obszary zaznaczone na rysunku planu:

a) w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,

b) szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

c) szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

a) należy stosować wymogi wskazane w przepisach odrębnych, dotyczące ochrony wód i ochrony przed powodzią,

b) ustala się zakaz:

- lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, obejmujących energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, energię wytworzoną z biopaliw stałych, biogazu i biopaliw ciekłych,

- lokalizacji stacji transformatorowych,

- składowania materiałów, które mogą zanieczyszczać wody,

c) należy zabezpieczyć wszelkie obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (podlegające budowie, przebudowie lub remontowi) przed uszkodzeniami w czasie powodzi, celem zminimalizowania strat.

**§ 5.** 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) dopuszcza się lokalizację zieleni w każdym wyznaczonym terenie;

2) powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy zagospodarować zielenią;

3) ustala się nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej tej samej funkcji, z wyłączeniem terenów P-U, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) w sytuacji występowania w istniejącej zabudowie różnych form architektonicznych tej samej funkcji dopuszcza się wybranie formy, do której należy nawiązać, z zastrzeżeniem niepogarszania walorów krajobrazowych.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

a) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, powinny być usunięte lub poddane przebudowie w kierunku spełnienia ww. warunków,

b) należy usunąć:

- obiekty tymczasowe,

- sieci napowietrzne, zastępując je formą podziemną,

c) należy zachować historyczne nawierzchnie brukowane,

d) ustala się zakaz:

- wszelkich elementów dzielących optycznie historyczny teren - nie dotyczy obiektów historycznych,

- urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

- instalacji fotowoltaicznych,

- turbin wiatrowych,

- naziemnych zbiorników na gaz,

- elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wskazano:

a) część otoczenia kościoła pom. św. Trójcy - wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/6287 z dnia 18.12.2024 r.,

b) część zespołu fortyfikacji i otoczenie (pozostałości dawnego dworu poza obszarem opracowania) - wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1020 z dnia 17.08.2007 r.,

c) część parku pałacowego (ruina pawilonu poza obszarem opracowania) - wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3971/379/W z dnia 24.07.1976 r.,

d) aleja dębowa wzdłuż Alei Niepodległości, jako elementy zieleni komponowanej,

e) willa (obecnie urząd gminy) - wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/3972/68/W z dnia 20.04.1994 r.;

3) dla obiektu wskazanego w pkt 2 lit. a należy zastosować zapisy Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14-03-2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 407);

4) dla obiektów wskazanych w pkt 2 lit. b, c, d ustala się:

a) priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,

b) dążenie do pełnej rewaloryzacji zabytków,

c) zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,

d) zachować historyczny układ przestrzenny, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych - historycznej fosy, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz i historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu - historyczne nawierzchnie ulic - kamienną nawierzchnię ul. Małowiejskiej, placów i chodników, historyczne obiekty, zabudowę i zieleń wysoką, a zwłaszcza starodrzew,

e) zakaz lokalizacji na przedmiotowym terenie jakichkolwiek elementów kubaturowych nie będących formą odtworzenia historycznej kubatury wcześniej tu istniejącej,

f) usunięcie obiektów dysharmonizujących;

5) dla obiektów wskazanych w pkt 2 lit. e ustala się:

a) wymóg przeprowadzania rewaloryzacji parku z uwzględnieniem zachowania elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu,

- wymóg konserwacji i utrzymania zachowanych elementów parku,
- restaurację i konserwację założenia, w tym zachowanie istniejących oraz przywracanie cech stylistycznych założenia,
- ochronę układów kompozycyjnych,
- zakaz zabudowy i prowadzenia jakichkolwiek sieci czy infrastruktury liniowych w kolizji z zabytkową zielenią,
- zakaz podziału parku,

b) dla obiektów wskazanych w pkt 2 lit. f ustala się:

- ochronę, pielęgnację i utrzymywanie historycznego drzewostanu oraz odtwarzanie kompozycji drzew w przypadku ich braku,
- zakaz prowadzenia inwestycji mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych założenia;

6) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno obiektów budowlanych jak i przyrodniczych elementach krajobrazu,

b) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania na poszczególnych nieruchomościach,

c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, nowe części budynków powinny tworzyć spójną formę z częścią istniejącą,

d) należy dążyć do zharmonizowania nowej i przebudowywanej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,

e) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,

f) nowa zabudowa nie powinna dominować nad zabudową historyczną,

g) należy dążyć do pozostawienia zieleni wysokiej istniejącej w ilości zapewniającej zachowania jej kompozycji,

h) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, powinny być usunięte lub poddane przebudowie w kierunku spełnienia ww. warunków,

i) należy usunąć:

- obiekty tymczasowe,
- sieci napowietrzne, zastępując je formą podziemną,

j) należy zachować historyczne nawierzchnie brukowane,

k) ustala się zakaz:

- urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- instalacji fotowoltaicznych,
- turbin wiatrowych,
- naziemnych zbiorników na gaz,
- elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- wolnostojących silosów - dopuszczalne obudowane, w budynkach,

l) dla folwarku ustala się:

- możliwość wprowadzenia nowej zabudowy wyłącznie w miejscu dawnej historycznej zabudowy folwarcznej,
- dla nowej zabudowy konieczność wzorowana na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
- dla obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu,
- zakaz stawiania wolnostojących silosów (wyłącznie obudowane w formie budynków), złomowisk,
- zakaz dzielenia optycznie terenu dawnego podwórza folwarcznego - nie dotyczy lokalizacji historycznego dzielenia,
- konieczność usunięcia obiektów i ich elementów, które zniekształcają historyczne założenie, m. in.: komórki, garaże, a także usunięcia szpecących i dysharmonizujących obiektów, w tym obiektów tymczasowych,
- działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne dla wszelkich zamierzeń,
- dla zabytkowych istniejących budynków stosowanie następujących wymogów: zachowanie ich bryły, kształtu i geometrii dachu, zachowanie lica ścian zewnętrznych, oraz ekspozycję i artykulację elewacji, w tym podziałów, rozmieszczenia, kształtów i rozmiarów otworów, zgodne z historycznym wizerunkiem budynków, utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych i dekoracji ścian,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zharmonizowanie z zabytkową elewacją budynku;

7) w obszarze objętym planem występują poniższe obiekty ujęte ochroną planu:

a) zespół kościelny:

- kościół Parafialny Św. Józefa Oblubieńca NMP w zespole kościelnym (XX w., 1913-1914r.), ul. Wrocławska 18,
- plebania w zespole kościelnym (XX w., 1913r.), ul. Wrocławska 18,

b) cmentarz parafialny w zespole kościelnym,

c) zespół pałacowy:

- dwór, ob. budynek mieszkalny (pocz. XX w., 1958 r.) Al. Niepodległości 58,
- spichlerz, ob. budynek gospodarczy (XIX w., 1832 r.) Al. Niepodległości 60,

d) zespół folwarczny Al. Niepodległości 54-56-58:

- budynek gospodarczy (2 poł. XIX w.),
- obora,
- stodoła,
- dom mieszkalny,

e) zespół młyna Al. Niepodległości 7:

- dom mieszkalny, ob. budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.)
- spichlerz, ob. budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.),

f) Dom Ludowy, ob. Gminne Centrum Kultury, Gminna Biblioteka Publiczna (XIX/ XX w., pocz. XX w.) Al. Niepodległości 6-8,

g) budynek mieszkalny (k. XIX w.) Al. Niepodległości 12,

h) budynek mieszkalny, budynek biurowy, ob. Urząd Stanu Cywilnego, Rada Gminy (pocz. XX w.) Al. Niepodległości 15,

i) budynek mieszkalno- gospodarczy (3 ćw. XIX w.) Al. Niepodległości 20,

j) budynek mieszkalny (XIX/XX w., 1900 r.) Al. Niepodległości 27,

k) budynek mieszkalny (XX w., 1907 r.) Al. Niepodległości 33,

l) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) Al. Niepodległości 35,

m) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) Al. Niepodległości 40,

n) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) Al. Niepodległości 47,

o) budynek mieszkalny (4 ćw. XIX w.) Al. Niepodległości 55,

p) budynek mieszkalny (4 ćw. XIX w.) Al. Niepodległości 57,

q) budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.) Al. Niepodległości 59,

r) budynek mieszkalny (k. XIX w.) Al. Niepodległości 62,

s) budynek mieszkalny i bank, ob. budynek mieszkalny (pocz. XX w.) ul. Kolejowa 4,

t) budynek mieszkalny (k. XIX w., pocz. XX w.) ul. Kolejowa 5,

u) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) ul. Kolejowa 6b,

v) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) ul. Kolejowa 9,

w) zespół dworca kolejowego ul. Kolejowa 10:

- budynek dworca kolejowego w zespole dworca PKP (XIX/ XX w.),
- budynek gospodarczy w zespole dworca PKP (XIX/ XX w.),
- szalet w zespole dworca PKP (XIX/ XX w.),
- nastawnia w zespole dworca PKP (XIX/ XX w.),

x) zespół folwarczny ul. Wrocławska 8,

y) budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.) ul. Wrocławska 10,

z) podstacja i budynek biurowy, ob. budynek mieszkalny (lata 30-te l. XX w.) ul. Wrocławska 11,

za) budynek mieszkalny (pocz. XX w.) ul. Wrocławska 12,

zb) budynek mieszkalny (k. XIX w.) ul. Wrocławska 14,

zc) budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.) ul. Wrocławska 16,

zd) aleja lipowa wzdłuż ul. Wrocławskiej

ze) historyczny układ ruralistyczny wsi;

8) dla obiektów ujętych w pkt 7 ustala się:

a) zachowanie ich bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,

b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,

d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zharmonizowanie z zabytkową elewacją budynku,

f) ochronę zachowanego układu i wystroju wnętrz oraz dążenie do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,

g) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych

h) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,

i) możliwość montowania elementów elewacyjnych instalacji technicznych pod warunkiem uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów;

9) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w obszarze AZP 82-28 znajdują się stanowiska archeologiczne:

- nr 4/2 - ślad osadnictwa chronologia: neolit,
- nr 5/3 - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej chronologia: okres halsztacki, osada kultury przeworskiej chronologia: i wiek n.e., osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, ślad osadnictwa chronologia: neolit, ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
- nr 22/10 - osada chronologia: XIV wiek,
- nr 16/12 - ślad osadnictwa chronologia: neolit osada chronologia: pradzieje osada kultury łużyckiej ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze,
- nr 17/13 osada kultury łużyckiej ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
- nr 18/14 ślad osadnictwa kultury unietyckiej ? chronologia: i okres epoki brązu ? ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
- nr 19/15 osada chronologia: neolit ślad osadnictwa kultury przeworskiej ? chronologia: okres wpływów rzymskich ? osada chronologia: pradzieje,
- nr 20/16 ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny,
- nr 21/17 ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
- nr 22/18 osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
- nr 9/5 - Ślad osadnictwa chronologia: neolit - bez lokalizacji,
- nr 10/6 - Ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit - bez lokalizacji,
- nr 11/7 - Ślad osadnictwa chronologia: neolit - bez lokalizacji,
- nr 12/8 - Ślad osadnictwa chronologia: neolit - bez lokalizacji,
- nr 8/4 Ślad osadnictwa chronologia: neolit - bez lokalizacji,

c) w obszarze AZP 82-29 znajdują się stanowiska archeologiczne:

- nr 9/90 ślad osadnictwa kultury łużyckiej osada chronologia: średniowiecze,
- nr 10/91 ślad osadnictwa chronologia: pradzieje osada chronologia: średniowiecze,
- nr 11/92 ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

- nr 12/93 ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

d) w obszarze AZP 83-28 znajdują się stanowiska archeologiczne:

- nr 1/150 - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej chronologia: IV okres epoki brązu osada chronologia: neolit,
- nr 15/152 - osada chronologia: neolit, osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich - decyzja konserwatorska o wpisie do rejestru zabytków numer 1290/725/Arch z dnia 26.01.1993 r.,
- nr 3/151 - cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu osada kultury pucharów lejkowatych, chronologia: neolit,

e) w obszarze AZP 83-29 znajdują się stanowiska archeologiczne:

- nr 11/138 ślad osadnictwa chronologia: pradzieje, osada chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),
- nr 12/139 - osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich osada chronologia: pradzieje, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
- nr 13/140 - ślad osadnictwa kultury przeworskiej ? chronologia: okres wpływów rzymskich późny ?, ślad osadnictwa chronologia: pradzieje, ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze (faza starsza), ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
- stanowisko bez numeru - grodzisko chronologia: średniowiecze (obecnie na grodzisku znajduje się kościół) Akta WSPŚl, sygn. 660, s. 519-523; wyznaczono dla stanowiska strefę „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

f) w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji),

h) dla nowo odkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;

10) dla historycznych cmentarzy ustala się:

a) zachowanie i konserwację elementów historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

b) zabezpieczenie przed dewastacją i pozostawienie na miejscu mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych, ewentualnie tworzenie dla nich lapidaria lub inne miejsca,

c) dla nowych inwestycji wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem braku kolizji z historycznym charakterem założenia.

**§ 6.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z wszystkich dróg przyległych lub przez służebność, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;

2) jeżeli działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą publiczną to obsługa komunikacyjna nastąpić ma z drogi publicznej o niższej klasie;

3) dążyć należy do ograniczania liczby zjazdów;

4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą autostrady A4;

5) dla elementów komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:

a) ustala się minimalną ich szerokość na 5 m,

b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który powinien spełniać następujące warunki: - dla samochodów osobowych – mieć promień nie mniejszy niż 6 m, - dla samochodów ciężarowych – mieć promień nie mniejszy niż 9 m - lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,

c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;

6) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

b) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

c) 1 miejsce na 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,

d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem terenów 1US, 1US-ZP, dla których zapewnić należy minimum 1 miejsce postojowe, dla każdego z tych terenów;

7) w sytuacji, o której mowa w pkt 6, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;

8) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 6 i 7, realizować należy jako miejsca postojowe, parkingi lub jako garaże, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;

9) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDZ, 2KZD, 3KDZ, 1KDL, 8KDL, 46KDD, 50KDD, 2KR.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) elementy systemów infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, dopuszcza się w całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej, z wyjątkiem sieci najwyższych napięć;

3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV i napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;

4) w sytuacji wskazanej w pkt 3 stosować należy ustalenia pkt 2;

5) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

6) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 5, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;

7) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich prawidłowej eksploatacji;

8) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;

9) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 500kW, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych, z wyłączeniem turbin zasilających elementy oświetlenia drogowego i sygnalizacji świetlnej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci, w tym do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się inne odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków możliwa jest poza granicami szczególnego zagrożenia powodzią.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;

2) retencjonowanie wód pochodzących z dachów i powierzchni utwardzonych,

3) zakaz odprowadzania wód na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających dla obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

1) dystrybucyjnego:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia lub średniego napięcia, lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 9;

b) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym;

2) przesyłowego - dopuszcza się w trasie istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400kV relacji Dobrzeń-Pasikurowice, Dobrzeń-Wrocław linię wielotorową, wielonapięciową.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci dystrybucyjnej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;

2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 9.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;

2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, w sytuacji jej stwierdzenia i kolizji z planowanym zainwestowaniem, ustala się konieczność przebudowy istniejącego systemu drenarskiego.

## Rozdział 2.
## Przepisy szczegółowe

**§ 7.** 1. Dla terenów 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze,

c) szeregowe;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 600 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy szeregowej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

5) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 8.** 1. Dla terenu 5MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 9.** 1. Dla terenów 6MN, 22MN, 25MN, 27MN, od 45MN do 49MN, od 64MN do 66MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 10.** 1. Dla terenów od 7MN do 12MN, 31MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

a) ustala się minimalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla nowych budynków w odległościach od 4 m do 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dróg dojazdowych, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,

b) w przebiegach wskazanych na rysunku planu dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 11.** 1. Dla terenu 13MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,55;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. f,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 12.** 1. Dla terenu 14MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 13.** 1. Dla terenu 15MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,8;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 14.** 1. Dla terenu 16MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800m$^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dróg dojazdowych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 15.** 1. Dla terenów od 17MN do 21MN, 23MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 m$^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 16.** 1. Dla terenów 26MN i 28MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

- 4 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 17.** 1. Dla terenów 29MN i 34MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

- 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 18.** 1. Dla terenu 30MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$:

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu - dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 19.** 1. Dla terenu 32MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$:

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

- 4 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 20.** 1. Dla terenu 33MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 21.** 1. Dla terenu 35MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 22.** 1. Dla terenów 36MN, od 39MN do 41MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 m$^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 m$^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 23.** 1. Dla terenów 37MN i 38MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 m$^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 m$^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

b) 3 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 24.** 1. Dla terenu 42MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 25.** 1. Dla terenu 43MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 45% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 26.** 1. Dla terenu 44MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 27.** 1. Dla terenów od 50MN do 57MN, od 59MN do 63MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

- 4 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 28.** 1. Dla terenu 58MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, dróg lokalnych, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych:

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 29.** 1. Dla terenu 24MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 800 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- do 8,9 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

- do 15 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 30.** 1. Dla terenu 3MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,02 do 1,2,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 1000 $m^2$ dla zabudowy wolnostojącej,

- 800 $m^2$ dla zabudowy bliźniaczej,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;

6) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 7 lit. b;

7) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków usług nieuciążliwych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 31.** 1. Dla terenu 4MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$:

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu - dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 32.** 1. Dla terenu 1MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych i dróg lokalnych;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 33.** 1. Dla terenu 2MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 34.** 1. Dla terenu 3MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

d) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

c) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 35.** 1. Dla terenu 4MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego,

b) zakaz nowych budynków mieszkalnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej i drogi lokalnej, w linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

c) dachy dwu lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorach czerwieni, brązów, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dla zadaszeń wejść i tarasów dachy, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów.

**§ 36.** 1. Dla terenu 5MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) zakaz nowej zabudowy,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$;

4) dla zabudowy istniejącej ustala się zakaz zmian:

a) wysokości i pozostałych gabarytów,

b) kształtu i rodzaju dachu.

**§ 37.** 1. Dla terenu 6MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 38.** 1. Dla terenu 7MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 4 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 39.** 1. Dla terenu 8MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

d) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów.

**§ 40.** 1. Dla terenu 9MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

d) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów.

**§ 41.** 1. Dla terenu 10MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej i drogi lokalnej,

- w linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 42.** 1. Dla terenu 11MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej i drogi dojazdowej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 43.** 1. Dla terenów od 12MN-U do 14MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 21MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

c) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

d) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 44.** 1. Dla terenu 16MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 45.** 1. Dla terenu 19MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 46.** 1. Dla terenu 20MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 47.** 1. Dla terenów 22MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d,

f) maksymalną powierzchnię usług nieuciążliwych na 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 8 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

6) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 48.** 1. Dla terenu 23MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

d) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów.

**§ 49.** 1. Dla terenu 24MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wolnostojące,

- bliźniacze,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą na 400 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej i dróg dojazdowych;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

d) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 6 lit. b;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

c) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 50.** 1. Dla terenu 25MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

3) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

e) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. d;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

5) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

d) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym;

6) dla nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

c) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 51.** 1. Dla terenu 1MN-U-RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach,

c) istniejące budynki i obiekty zabudowy zagrodowej;

3) ustala się:

a) zakaz nowych budynków i obiektów zabudowy zagrodowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach od 6 m do 17 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 52.** 1. Dla terenów 2MN-U-RZM, od 5MN-U-RZM do 8MN-U-RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach,

c) istniejące budynki i obiekty zabudowy zagrodowej;

3) ustala się:

a) zakaz nowych budynków i obiektów zabudowy zagrodowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

f) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. e;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 6 m i 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej,

- 4 m, 5 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych,

- 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 53.** 1. Dla terenu 3MN-U-RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i grupową;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach,

c) istniejące budynki i obiekty zabudowy zagrodowej;

3) ustala się:

a) zakaz nowych budynków i obiektów zabudowy zagrodowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą na 800 $m^2$,

- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na 1200 $m^2$,

f) minimalną powierzchnię części nowo wydzielanej działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny analogicznie jak w lit. e;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległościach:

- 6 m i 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

- 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej,

- 4 m, 5 m i 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych,

- 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

5) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 54.** 1. Dla terenu 1MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne,

2) ustala się:

a) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych,

b) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 0,7;

3) od dróg wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodne z liniami elewacji istniejących budynków mieszkalnych, w przebiegach wskazanych na rysunku planu;

4) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 55.** 1. Dla terenu 2MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,8 do 0,9;

2) od dróg wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodne z liniami elewacji istniejących budynków mieszkalnych, w przebiegach wskazanych na rysunku planu;

3) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 56.** 1. Dla terenu 3MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,8 do 0,9;

2) od dróg wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodne z liniami elewacji istniejących budynków mieszkalnych, w przebiegach wskazanych na rysunku planu;

3) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 57.** 1. Dla terenu 4MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,45 do 0,9;

2) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

3) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 58.** 1. Dla terenu 6MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego,

b) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,75 do 1,0;

2) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu zgodne z liniami elewacji istniejących budynków oraz w pozostałych przebiegach w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej i drogi dojazdowej;

3) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 59.** 1. Dla terenu 7MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8;

2) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

3) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3,

c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 4 lit. b;

4) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**§ 60.** 1. Dla terenu 8MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0;

2) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu do 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej;

3) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3,

c) dachy dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni lub brązów, z dopuszczeniem zadaszeń dla wejść i tarasów o parametrach jak wskazano w pkt 4 lit. b;

4) dla nowych: budynków gospodarczych, garaży, wiat ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 61.** 1. Dla terenu 9MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego,

b) zakaz nowej zabudowy,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) dachy płaskie w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 62.** 1. Dla terenu 10MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 0,9;

2) od dróg wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodne z liniami elewacji istniejących budynków mieszkalnych;

3) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 10 m,

b) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3,

c) dachy płaskie w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

**§ 63.** 1. Dla terenu 11MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,4;

2) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

a) 15 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej;

3) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni lub brązów, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dla zadaszeń wejść i tarasów dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 64.** 1. Dla terenu 5MWW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wolnostojące;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,4;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnej i dojazdowej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 65.** 1. Dla terenu 1MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 1,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) na linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,

b) w pozostałym przebiegu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 66.** 1. Dla terenu 2MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) usługi nieuciążliwe, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,

d) zakaz lokalizacji wiat,

e) zakaz lokalizacji wolnostojących silosów i zbiorników;

f) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodne z liniami elewacji istniejących budynków, w przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla nowych i przebudowywanych budynków ustala się:

a) lokalizację wyłącznie w miejscu dawnej historycznej zabudowy folwarcznej,

b) maksymalną wysokość na 12m,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 67.** 1. Dla terenu 3MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) usługi nieuciążliwe, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,8,

d) zakaz lokalizacji wiat,

e) zakaz lokalizacji wolnostojących silosów i zbiorników;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne, w przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) lokalizację wyłącznie w miejscu dawnej historycznej zabudowy folwarcznej,

b) maksymalną wysokość na 9 m,

c) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

d) rzut na bazie prostokąta,

e) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

f) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 68.** 1. Dla terenu 4MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) istniejące budynki mieszkalne,

b) usługi nieuciążliwe, usługi handlu, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) zakaz nowych budynków mieszkalnych,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu zgodne z liniami elewacji istniejących budynków, w przebiegach wskazanych na rysunku planu w pozostałych przebiegach w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

4) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 69.** 1. Dla terenu 5MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) usługi nieuciążliwe, usługi handlu, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,8 do 2,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu zgodne z liniami elewacji istniejącego budynku mieszkalnego, w przebiegach wskazanych na rysunku planu, w pozostałych przebiegach:

a) w linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 70.** 1. Dla terenu 6MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) usługi nieuciążliwe, usługi handlu, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 71.** 1. Dla terenu 7MW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) usługi nieuciążliwe, usługi handlu, usługi gastronomi, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w pomieszczeniach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

4) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

c) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

d) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 72.** 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne;

h) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 8 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 73.** 1. Dla terenu 2U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne;

h) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości od 15 m do 16,5 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 8 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 74.** 1. Dla terenu 3U ustala się przeznaczenie – teren usług handlu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne;

h) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 75.** 1. Dla terenu 4U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne,

h) kultu religijnego,

i) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi lokalnej, drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 8m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 76.** 1. Dla terenu 6U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne;

h) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla nowych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wskazano w lit. a zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 77.** 1. Dla terenu 5U ustala się przeznaczenie – teren usług handlu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi:

a) handlu detalicznego,

b) turystyki,

c) gastronomii,

d) zdrowia i pomocy społecznej,

e) sportu i rekreacji,

f) kultury i rozrywki,

g) biurowe i administracyjne;

h) rzemieślnicze;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,4 do 1,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 78.** 1. Dla terenu 7U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki usługowe,

b) terenowe obiekty rekreacyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 2,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,

b) 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15 m,

b) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,

c) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 79.** 1. Dla teren 8U ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki usługowe,

b) terenowe obiekty rekreacyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, w przebiegach wskazanych na rysunku planu;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni lub brązów.

**§ 80.** 1. Dla terenu 1UE ustala się przeznaczenie – teren usług edukacji.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki usługowe,

b) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 81.** 1. Dla terenu 2UE ustala się przeznaczenie – teren usług edukacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki usługowe,

b) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) dachy płaskie, jedno, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, kryte dowolnym pokryciem dachowym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 82.** 1. Dla terenu1US ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne,

b) budynki gospodarcze i garaże;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 1,0;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, drogi lokalnej i drogi dojazdowej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kryte dowolnym pokryciem dachowym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 83.** 1. Dla terenu 1US-ZP ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki sportu i rekreacji,

b) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne,

c) budynki administracyjne i socjalne,

d) zieleń urządzoną;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 1,0,

d) odtworzenie i utrzymanie zieleni urządzonej w bezpośrednim sąsiedztwie parku, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 2 lit. c;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, drogi lokalnej i drogi dojazdowej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 15 m,

b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kryte dowolnym pokryciem dachowym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 84.** 1. Dla terenu 1UR ustala się przeznaczenie – teren usług kultu religijnego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia - założenie kościelne wraz z otoczeniem;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) usługi edukacji,

b) usługi administracji,

c) zieleń urządzoną;

3) ustala się:

a) ustala się zakaz nowej zabudowy;

b) dla zabudowy istniejącej ustala się zakaz zmiany:

- wysokości i pozostałych gabarytów,

- kształtu i rodzaju dachu;

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 5200 $m^2$;

e) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

- 14 m i 25 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej,

- 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

**§ 85.** 1. Dla terenu 1UB ustala się przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,5,

d) maksymalną wysokość na 8m,

e) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

f) dachy płaskie w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

b) 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej.

**§ 86.** 1. Dla terenu 1UA ustala się przeznaczenie – teren usług biurowych i administracji.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi biurowe i administracyjne;

2) ustala się:

a) zakaz nowej zabudowy,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 87.** 1. Dla terenu 2UA ustala się przeznaczenie – teren usług biurowych i administracji.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi biurowe i administracyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,3 do 0,5;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 88.** 1. Dla terenu 3UA ustala się przeznaczenie – teren usług biurowych i administracji.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi biurowe i administracyjne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej;

4) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 9 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

c) rzut na bazie prostokąta,

d) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

e) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 89.** 1. Dla terenów 1P-U, od 3P-U do 8P-U ustala się przeznaczenie – teren produkcji lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) produkcję przemysłową,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) usługi:

- handlu detalicznego,

- handlu hurtowego,

- rzemieślnicze,

- gastronomii,

- bezpieczeństwa i porządku publicznego,

- biurowe i administracji,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) obsługę podróżnych,

b) stacje paliw płynnych.

3) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,

d) maksymalną wysokość budynków na 12 m,

e) maksymalną wysokość budowli na 30 m,

f) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu, dla terenów:

a) 1P-U w odległościach:

- 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,

- 17 m od linii rozgraniczających autostrady,

b) 3P-U i 4P-U w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej,

c) 5P-U w odległościach:

- 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej i dróg dojazdowych,
- 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,
- 15 m i 17 m od linii rozgraniczających autostrady,

d) 6P-U w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,

e) 7P-U w odległościach:

- 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,
- 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

f) 8P-U w odległości 13 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej.

**§ 90.** 1. Dla terenu 2P-U ustala się przeznaczenie – teren produkcji lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) produkcję przemysłową,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) usługi:

- handlu detalicznego i hurtowego,
- rzemieślnicze,
- gastronomii,
- bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- biurowe i administracji,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) obsługę podróżnych,

b) stacje paliw płynnych,

c) istniejące budynki mieszkalne;

3) ustala się:

a) zakaz nowych budynków mieszkalnych,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 75% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,

e) maksymalną wysokość budynków na 12 m,

f) maksymalną wysokość budowli na 30 m,

g) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

a) od 6 m do 7 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej i drogi dojazdowej,

b) 15 m i 17 m od linii rozgraniczających autostrady.

**§ 91.** 1. Dla terenu 9P-U ustala się przeznaczenie – teren produkcji lub usług.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) produkcję przemysłową,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) usługi:

- handlu detalicznego i hurtowego,

- rzemieślnicze,

- gastronomii,

- bezpieczeństwa i porządku publicznego,

- biurowe i administracji,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) obsługę podróżnych,

b) stacje paliw płynnych.

3) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,

d) maksymalną wysokość budynków na 10 m,

e) maksymalną wysokość budowli na 12 m,

f) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej.

**§ 92.** 1. Dla terenu 1KDA ustala się przeznaczenie - teren autostrady.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 93.** 1. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - teren drogi zbiorczej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5 i 6-8.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zieleń urządzoną, o której mowa w § 5 ust. 2 pkt 2 lit. f;

3) ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2.

**§ 94.** 1. Dla terenów 2KDZ i 3KDZ ustala się przeznaczenie - teren drogi zbiorczej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 95.** 1. Dla terenów 1KDL, 3DKL, 4KDL, 8KDL ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 96.** 1. Dla terenów 2KDL, 6KDL ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu dla terenów:

a) 2KDL od 19 m do 48 m,

b) 6KDL od 20 m do 42 m;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 97.** 1. Dla terenu 5KDL ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu od 11 m do 36 m;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 98.** 1. Dla terenów 7KDL ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5 i pkt 6-8.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 99.** 1. Dla terenów 1KDD, 6KDD, 8KDD, 14KDD, 36KDD, 40KDD, 42KDD, 43KDD, od 47KDD do 49KDD ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu dla terenów:

a) 1KDD 10 m z lokalnymi poszerzeniami,

b) 6KDD od 7 m do 21 m z lokalnymi poszerzeniami,

c) 8KDD od 10 m do 16 m z lokalnymi poszerzeniami,

d) 14KDD 10 m z lokalnymi poszerzeniami,

e) 36KDD od 8 m do 20 m z lokalnymi poszerzeniami,

f) 40KDD 8 m z lokalnymi poszerzeniami,

g) 42KDD od 5,5 m do 12 m z lokalnymi poszerzeniami,

h) 43KDD od 5,5 m do 15 m z lokalnymi poszerzeniami,

i) 47KDD 10 m z lokalnymi poszerzeniami,

j) 48KDD 12 m z lokalnymi poszerzeniami,

k) 49KDD 12 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 100.** 1. Dla terenów od 2KDD do 5KDD, 7KDD, od 9KDD do 13KDD, od 15KDD do 35KDD, od 37KDD do 39KDD, od 44KDD do 46KDD, 50KDD, 51KDD, 52KDD, 53KDD ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 101.** 1. Dla terenu 41KDD ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5 i pkt 6-8.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 102.** 1. Dla terenu 54KDD ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej.

2. Droga wskazana w ust. 1 stanowi fragment drogi, której część przebiega poza obszarem objętym planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających od 4 m do 10 mm, z lokalnymi poszerzeniami, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 103.** 1. Dla terenów od 1KR do 17KR, 19KR ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami, z lokalnymi poszerzeniami w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg jak dla dróg publicznych;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 104.** 1. Dla terenu 18KR ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 5 m z lokalnymi poszerzeniami, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się elementy wyposażenia dróg jak dla dróg publicznych;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 105.** 1. Dla terenów od 1KP do 6KP ustala się przeznaczenie - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodną z obecnymi granicami z lokalnymi poszerzeniami, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe;

3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 106.** 1. Dla teren 1KKK ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. Tereny wskazane w ust. 1 stanowią tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się drogę kolejową, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

2) ustala się maksymalną wysokość budowli kolejowych na 50 m, z wyjątkiem części, o której mowa w ust. 2.

**§ 107.** 1. Dla terenu 2KKK ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.

2. Tereny wskazane w ust. 1 stanowią tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się drogę kolejową, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

2) ustala się maksymalną wysokość budowli kolejowych na 50 m.

**§ 108.** 1. Dla terenu 3KKK ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) drogę kolejową, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,

b) obiekty stacji kolejowej;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się istniejące budynki mieszkalne;

3) ustala się:

a) zakaz zwiększania wysokości i pozostałych gabarytów istniejących budynków mieszkalnych,

b) zakaz nowych budynków mieszkalnych,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej,

e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,

f) maksymalną wysokość na 10m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. j,

i) nad wejściami i tarasami dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

4) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległościach 2,5 m i 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej.

**§ 109.** 1. Dla terenu 1KOG ustala się przeznaczenie – teren garażu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się garaże;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się parkingi terenowe;

3) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, na liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,9,

d) maksymalną wysokość na 4 m,

e) dachy płaskie w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu.

**§ 110.** 1. Dla terenu 1KOP ustala się przeznaczenie – teren parkingu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się parkingi terenowe;

2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 111.** 1. Dla terenu 1IE ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

2. Teren stanowi stację elektroenergetyczną GPZ.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki, budowle i urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną,

b) istniejącą konstrukcję masztową,

c) budynki administracyjne i socjalne;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,9;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

4) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 6 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu.

5) nie ogranicza się wysokości budowli.

**§ 112.** 1. Dla terenów 2IE i 3IE ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną – trafostacje,

b) budynki, budowle i urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,1,

d) maksymalną wysokość na 6m,

e) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej.

**§ 113.** 1. Dla terenu 1IT ustala się przeznaczenie – teren telekomunikacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) budynki, budowle i urządzenia służące telekomunikacji,

b) istniejący maszt nadawczy,

c) budynki administracyjne i socjalne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) usługi,

b) składy i magazyny;

3) ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2;

4) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,6;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej;

6) dla budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 20 m,

b) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, bieli, szarości, czerni, grafitu;

7) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 20 m, z dopuszczeniem istniejącego masztu o maksymalnej wysokości 260 m.

**§ 114.** 1. Dla terenu 1IKP ustala się przeznaczenie – teren pompowni ścieków.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia służące odprowadzaniu ścieków;

2) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,9,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość na 9m,

f) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszy użytkowym,

g) rzut na bazie prostokąta,

h) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

i) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej.

**§ 115.** 1. Dla terenów od 1RNR do 3RNR ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych lub upraw.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia ustala się grunty orne lub uprawy;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) rowy i stawy,

b) zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych;

3) ustala się zakaz zabudowy;

4) ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2.

**§ 116.** 1. Dla terenów od 4RNR do 6RNR, 9RNR ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych lub upraw.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia ustala się grunty orne lub uprawy;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) rowy i stawy,

b) zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych;

3) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 117.** 1. Dla terenów 7RNR i 8RNR ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych lub upraw.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia ustala się grunty orne lub uprawy;

2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 118.** 1. Dla terenów od 1RNL do 4RNL ustala się przeznaczenie – teren łąk i pastwisk.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia ustala się łąki i pastwiska;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) rowy i stawy,

b) zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych;

3) ustala się zakaz zabudowy;

4) ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2.

**§ 119.** 1. Dla terenów 1RZM, 2RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 9 m,

e) maksymalną wysokość pozostałych budynków i budowli na 10 m,

f) minimalną powierzchnię części działki budowlanej na 1300 $m^2$, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny;

g) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. h,

i) nad wejściami i tarasami dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla terenu 1RZM w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

b) dla terenu 2RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej.

**§ 120.** 1. Dla terenów 6RZM, 10RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 9 m,

e) maksymalną wysokość pozostałych budynków i budowli na 10 m,

f) minimalną powierzchnię części działki budowlanej na 1500 $m^2$, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny;

g) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. h,

i) nad wejściami i tarasami dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu,

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla terenu 6RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

b) dla terenu 10RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

**§ 121.** 1. Dla terenów od 3RZM do 5RZM, 7RZM, 11RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 9 m,

e) maksymalną wysokość pozostałych budynków i budowli na 10 m,

f) minimalną powierzchnię części działki budowlanej na 3000 $m^2$, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny;

g) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. h,

i) nad wejściami i tarasami dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla terenu 3RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

b) dla terenu 4RZM w odległościach 6 m i 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

c) dla terenu 5RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

d) dla terenu 7RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych,

e) dla terenu 11RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

**§ 122.** 1. Dla teren 8RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 9 m,

e) maksymalną wysokość pozostałych budynków i budowli na 10 m,

f) minimalną powierzchnię części działki budowlanej na 970 $m^2$, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny,

g) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. h,

i) nad wejściami i tarasami dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych, w przebiegach wskazanych na rysunku planu.

**§ 123.** 1. Dla terenu 9RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) zakaz nowych budynków i obiektów zabudowy zagrodowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,

e) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

f) maksymalną wysokość na 9 m,

g) minimalną powierzchnię części działki budowlanej na 1300 $m^2$, na której będzie zlokalizowany budynek mieszkalny, przypadającej na 1 lokal mieszkalny;

h) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,

i) rzut na bazie prostokąta,

j) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

k) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym.

l) obsługę komunikacyjną poprzez teren 4MN-U-RZM.

**§ 124.** 1. Dla terenów od 1RZM do 10RZM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne,

b) budynki gospodarcze, budynki inwentarskie;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 9 m,

e) maksymalną wysokość pozostałych budynków i budowli na 10 m,

f) dla budynków mieszkalnych formę analogiczną jak budynków jednorodzinnych wolnostojących,

g) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu, z zastrzeżeniem lit. h,

h) nad wejściami i tarasami dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni lub grafitu,

i) dla terenu 9RZM obsługę komunikacyjną poprzez teren 4MN-U-RZM;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) dla terenu 1RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

b) dla terenu 2RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych,

c) dla terenu 3RZM w odległościach 6 m i 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

d) dla terenu 4RZM w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,

e) dla terenu 5RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej,

f) dla terenu 6RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

g) dla terenu 7RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

h) dla terenu 8RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

i) dla terenu 10RZM w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

**§ 125.** 1. Dla terenu 1RZP ustala się przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) produkcję rolną, hodowlaną, ogrodniczą,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) obiekty inwentarskie,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 25% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,25,

d) maksymalną wysokość budynków na 8 m,

e) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu.

**§ 126.** 1. Dla terenu 2RZP ustala się przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) produkcję rolną, hodowlaną, ogrodniczą,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) obiekty inwentarskie,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,25,

d) maksymalną wysokość budynków na 10 m,

e) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

**§ 127.** 1. Dla terenu 1RZP-RZW ustala się przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) produkcję rolną, hodowlaną, ogrodniczą, w tym produkcję wielkotowarową,

b) składy i magazyny, w tym silosy,

c) obiekty inwentarskie,

d) budynki administracyjne i socjalne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) stacje paliw płynnych,

b) usługi:

- handlu detalicznego,

- handlu hurtowego;

3) ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2;

4) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 95% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 1,5,

d) maksymalną wysokość budynków na 10 m,

e) maksymalną wysokość budowli na 30 m,

f) dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, lub o nietypowych formach, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu;

5) od dróg wyznacza się linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne, w odległościach 1 m, 8 m i 51 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem,

b) obowiązujące, w odległościach od 18,7 m do 20,3 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem objętym planem.

**§ 128.** 1. Dla terenów od 1WS do 5WS, 8WS, od 11WS do 20WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią cieki wodne.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych.

**§ 129.** 1. Dla terenów 6WS, 7WS, 9WS,10WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią cieki wodne, obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

**§ 130.** 1. Dla terenów od 1L do 3L ustala się przeznaczenie – teren lasu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

**§ 131.** 1. Dla terenów od 1ZN do 5ZN ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

3. Ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić zapisy § 4 ust. 8 pkt 2.

**§ 132.** 1. Dla terenu 6ZN, 7ZN ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

**§ 133.** 1. Dla terenu 1ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 1-5.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w ramach przeznaczenia ustala się zakaz nowych obiektów kubaturowych.

**§ 134.** 1. Dla terenów 2ZP, 3ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

**§ 135.** 1. Dla terenów 1ZP-KOP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej lub parkingu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem parkingu terenowego, który może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni terenu.

**§ 136.** 1. Dla terenów 1ZD, 2ZD ustala się przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budynki gospodarcze związane z obsługą ogrodów działkowych;

2) ustala się:

a) zakaz garaży,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki budowlanej,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,05,

e) maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,

f) dachy jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorach czerwieni, brązów, szarości, czerni, grafitu,

g) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu dla terenu 2ZD w linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, z lokalnym odsunięciem do 4 m.

**§ 137.** 1. Dla terenu 1CC ustala się przeznaczenie – teren cmentarza czynnego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zapisy § 5 ust. 2 pkt 6-8.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) powierzchnie grzebalne i budowle związane z miejscem pochówku,

b) istniejącą zabudowę;

2) ustala się:

a) zakaz nowej zabudowy, z wyjątkiem budowli związanej z miejscem pochówku,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 138.** 1. Dla terenu 2CC ustala się przeznaczenie – teren cmentarza czynnego.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) powierzchnie grzebalne,

b) kaplice, domy pogrzebowe, kostnice;

2) ustala się:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 90% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5% powierzchni działki budowlanej,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,001 do 0,9,

d) maksymalną wysokość na 9 m, z dominantami o maksymalnej wysokości 12 m,

e) rzut na bazie prostokąta,

f) elewacje ceglane lub tynkowane, gładkie w kolorystyce pastelowej, zgaszonej,

g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym, matowym;

3) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w przebiegach wskazanych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej.

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 139.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

1) 30% dla terenów od 1MN do 66MN, od 1MN-U do 25MN-U, od 1MN-U-RZM do 8MN-U-RZM, od 1MWW do 11MWW, od 1 MW-U do 7MW-U, od 1U do 8U, 1UR, od 1P-U do 9P-U, od 1KKK do 3KKK, 1IE, 2IE, 3IE, 1IT, od 1RZM do 11RZM, 1RZP, 2RZP, 1RZP-RZW, 1ZP-KOP, 1ZD, 2ZD;

2) 0,1% dla terenów pozostałych.

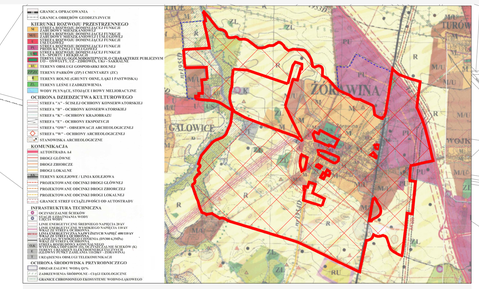
**§ 140.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

**§ 141.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:
**Wojciech Andrzej Jański**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/238/26 Rady Gminy Żórawina z dnia 6 października 2026 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻÓRAWINA, CZĘŚCI A I P




WYRYS ZE STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻÓRAWINA

(UCHWAŁA NR XVII/109/2005 Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2005R.,

ZM. UCHWAŁA NR XXXVI/286/14 Z DNIA 9 MAJA 2014R.)

LEGENDA PLANU

| | | |
|---|---|---|
| GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM | UE | TEREN OBIEKTÓW ENERGETYKI |
| LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA | US | TEREN OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI |
| GRANICA OBSZARU LUB TERENU | US-ZP | TEREN OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI Z ZIELENIĄ NISKIEJ |
| NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY | UK | TEREN OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO |
| RAMKA RZĘDNEJ LINII ZABUDOWY | UB | TEREN OBIEKTÓW BIUROWYCH |
| GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ | UA | TEREN OBIEKTÓW ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ |
| GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ | P-U | TEREN PRODUKCJI I USŁUG |
| GRANICA STREFY OBP OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ I WIDOKÓW WYZNACZONYCH | KDA | TEREN AUTOSTRADY |
| GRANICA PARKU PAŁACOWEGO | KDZ | TEREN DROGI ZBIORCZEJ |
| UDOKUMENTOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE | KDL | TEREN DROGI LOKALNEJ |
| OBSZAR LUDNOŚCI ARCHEOLOGICZNEJ | KDD | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ |
| OBSZAR LUDNOŚCI WYMAGAJĄCEJ | KK | TEREN KOLEJOWY OBSŁUGUJĄCY WYŁĄCZNIE |
| KLIF ŻYDOW | KP | TEREN PARKINGU PRZEZNACZONEGO |
| GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSERWACJI - 10m | KKK | TEREN KOLEJOWY Z KOLEJOWĄ |
| GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSERWACJI - 150m | KCP | TEREN PARKINGU |
| GRANICA KSZTAŁTOWANIA TERENU ZNIWELETOWANEGO | KOG | TEREN GARAŻU |
| GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ - 1 KM OD LOTNISKA | IE | TEREN ELEKTROENERGETYKI |
| GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ - 2 KM OD LOTNISKA | IT | TEREN TELEKOMUNIKACJI |
| GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO WYSOKOŚCIOWEGO - 100 M | IKP | TEREN PARTORWU ELEKTR |
| GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO WYSOKOŚCIOWEGO - 150 M | RME | LINIA ENERGETYKI ORTYCZNA WYSOKA |
| OBSZAR GÓRNICZY "PIASKOWNIA GAŁOWICE" | RNL | TEREN ŁĄK I PASTWISK |
| OBSZAR GÓRNICZY "PIASKOWNIA ŻÓRAWINA" | RZM | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| OBSZAR GÓRNICZY "PIASKOWNIA ŻÓRAWINA" ZATOPIONA WYROBISKO JEZIORO | RZP | TEREN PRZEMYSŁU ZE ZDEGRADOWANĄ ROLNICZĄ, WYMAGAJĄCY SANACJI |
| STREFA OBSZARU PRZEKROCZENIA STĘŻENIA HAŁASU | MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| STREFA OBSZARU PRZEKROCZENIA STĘŻENIA HAŁASU | MN-U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| STREFA OBSZARU PRZEKROCZENIA STĘŻENIA HAŁASU | MN-U-RZM | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| STREFA OBSZARU PRZEKROCZENIA STĘŻENIA HAŁASU | MW-U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| STREFA OBSZARU PRZEKROCZENIA STĘŻENIA HAŁASU | U | TEREN USŁUG |
| | RZP-RZW | TEREN PRZEMYSŁU ZE ZDEGRADOWANĄ ROLNICZĄ, WYMAGAJĄCY SANACJI |
| | WS | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ŚRÓDLĄDOWYCH |
| | L | TEREN LASU |
| | ZN | TEREN ZIELENI NAT.EKSLAS |
| | ZP | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | ZP-WS | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z LUB Z WODĄ |
| | ZO | TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |
| | CC | TEREN CMENTARZA CZYNNEGO |

SKALA 1 : 2 000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/238/26
RADY GMINY ŻÓRAWINA Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2026R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻÓRAWINA, CZĘŚCI A I P -

RYSUNEK PLANU

WROCŁAW 2026

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/238/26
Rady Gminy Żórawina
z dnia 6 października 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/238/26
Rady Gminy Żórawina
z dnia 6 października 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do 18 sierpnia 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło pięć uwag, które rozstrzyga się w sposób wskazany w poniższej tabeli.

| lp. | data wpływu uwagi | rozpatrzenie | uzasadnienie |
|---|---|---|---|
| 1 | 16-07-2026 r. | uwaga nieuwzględniona | Pismo z dnia 16-07-2026 wpłynęło w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie.<br>Dotyczy terenu 61MN na dz. nr 67/4.<br>Pismo ma znamiona zapytania dotyczącego wyznaczania ul. Wiśniowej i przeniesienia linii zabudowy od tej drogi o 1 m (z 6 m na 5 m od ul. Wiśniowej).<br>Przebieg ul. Wiśniowej i przebiegi linii zabudowy zostały ustalone już w 2003 r. w obowiązującym planem miejscowym przyjętym uchwałą nr VIII/67/2003. Obecnie tworzony plan ponawia przyjęte już ustalenia. |
| 2 | 31-07-2026 r. | uwaga nieuwzględniona | Uwaga z dnia 31-07-2026 wpłynęła w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie.<br>Dotyczy terenu 7MN-U na dz. nr 312/29.<br>Na wydzielonej działce o pow. 481 $m^2$ (podział nastąpił w trakcie sporządzania niniejszego planu) stoi wyłącznie budynek gospodarczy, który zajmuje ok. połowy wielkości tej działki. Ponadto budynek ten stoi na granicy z dwoma sąsiednimi działkami.<br>Przedmiotowa działka objęta jest strefą „B" ochrony konserwatorskiej i strefą „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wskazane w planie parametry zabudowy były elementem uzgodnień ze służbami ochrony konserwatorskiej.<br>Uwaga dotyczy zwiększenia intensywności zabudowy ze wskaźnika 0,5 na wskaźnik 0,98, co jest prawie dwukrotnym zwiększeniem intensywności zabudowy na tej działce.<br>Dopuszczenie wnioskowanych parametrów spowoduje znaczne oddziaływanie na działki sąsiednie, a także spowoduje złamanie jednych z podstawowych zasad kształtowania polityki przestrzennej wskazanych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |
| 3 | 17-08-2026r. | uwaga nieuwzględniona | Uwaga z dnia 17-08-2026 wpłynęła w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie.<br>Dotyczy terenu 8U, na dz. nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7 i 70/8.<br>Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wraz z wyznaczeniem dróg wewnętrznych i dojazdowych, a także ustalenia dla nowego przeznaczenia kolorystyki dachów.<br>Zamierzeniem Gminy jest wskazanie na tych działkach oraz na działkach sąsiednich (po północnej stronie) wyłącznie przeznaczenia usługowego, co jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.<br>Brak jest możliwości wydzielenia z przedmiotowych działek wnioskowanego układu komunikacyjnego. Działki mają ok. 20 głębokości. Wydzielenie układu komunikacyjnego spowoduje zmniejszenie tego parametru do ok. 10m co uniemożliwi lokalizację zabudowy na tych działkach. Z powodu braku możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej nie dokonuje się zmian kolorystyki dachów. |
| 4 | 18-08-2026 | uwaga nieuwzględniona | Uwaga z dnia 18-08-2026 wpłynęła w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie.<br>Dotyczy terenu 3MW-U, na dz. nr 293/3, 293/4, 293/5, 293/6<br>Teren stanowi dawne założenie folwarczne, wskazane do ochrony ustaleniami |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | planu, objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej i strefą „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wskazane w planie przebiegi linii zabudowy dostosowane są do historycznej zabudowy (w części już nieistniejącej) z pozostawieniem niezabudowanego wnętrza folwarcznego. Parametry zabudowy wskazane w planie są adekwatne do zabudowy historycznej. Zapisy planu wskazują m.in. możliwość wprowadzenia nowej zabudowy wyłącznie w miejscu dawnej historycznej zabudowy folwarcznej. Było to elementem uzgodnień ze służbami ochrony konserwatorskiej.<br>Uwaga dotyczy zmiany ustaleń przebiegu linii zabudowy umożliwiającej zwiększenie obszaru możliwego do zabudowy, zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy ze wskaźnika 0,8 na wskaźnik 1,2, dopuszczenia dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych, dopuszczenia antresoli, dopuszczenia garaży podziemnych, uelastycznienia formy rzutu budynków z zapisu „na bazie prostokąta” na zapis „na bazie prostokąta, litery L lub układu złożonego z połączonych brył prostokątnych”.<br>Uwagi stoją w sprzeczności z założeniami ochrony konserwatorskiej tego terenu. |
| 5 | 18-08-2026 | uwaga nieuwzględniona | Uwaga z dnia 18-08-2026 wpłynęła w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie.<br>Dotyczy terenu 6MN-U-RZM, na dz. nr 579.<br>Teren wskazany w planie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej. Objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej i strefą „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Było to elementem uzgodnień ze służbami ochrony konserwatorskiej.<br>Uwaga 1 dotyczy wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej z uwagi na występowanie takiej zabudowy na dz. nr 581/2, 512, 298, 299 lub wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.<br>W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 579 zlokalizowana jest tylko dz. nr 581/2, dla której ustalono te samo przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej. Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna bliźniacza nie jest dopuszczona.<br>Działka nr 512 stanowi odrębny teren nie będący sąsiedztwem dz. nr 579, zlokalizowana w odległości kilkudziesięciu metrów, oddzielona kilkoma elementami układu komunikacyjnego Porównywanie tych dwóch lokalizacji nie jest uzasadnione.<br>Działki nr 298, 299 również stanowią odrębny teren nie będący sąsiedztwem dz. nr 579, zlokalizowane w odległości około stu metrów, oddzielone innymi terenami i wieloma elementami układu komunikacyjnego Porównywanie tych dwóch lokalizacji nie jest uzasadnione.<br>Uwaga 2 dotyczy zmiany przebiegu linii zabudowy i poprowadzenie jej jako kontynuację linii budynków istniejących.<br>Budynki istniejące umiejscowione są na granicy nieruchomości z drogami publicznymi. Wynika to z historycznych uwarunkowań. Nowa zabudowa nie może być zlokalizowana w granicy dróg publicznych.<br>Uwaga 3 dotyczy zmiany parametrów wielkościowych nowych budynków ze zmianą zapisu<br>Budynki istniejące umiejscowione są na granicy nieruchomości z drogami publicznymi, wynika to z historycznych uwarunkowań. Nowa zabudowa nie może być zlokalizowana w granicy dróg publicznych. |

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/238/26

Rady Gminy Żórawina

z dnia 6 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**