

UCHWAŁA Nr XXXII/210/2005

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 7 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży.

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568;) w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/127/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Dobroń Mały, Dobroń Duży, Zakrzewki i Wincentów w gminie Dobroń ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXII/139/04 z dnia 30 listopada 2004 r. Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

Dział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń.

2. Ustalenia planu obejmują obszar, którego szczegółowe granice są wyznaczone na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu Nr 1 w skali 1:2000 obejmujący obszar opracowania,
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dobroń.
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące przedmiot niniejszej uchwały.
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu,

- 5) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 6) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne Wojewody Łódzkiego,
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych i innych) z zaliczeniem podcieni;
- 9) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny attyki (niewysokiej ścianki zakrywającej dach) lub w przypadku jej braku, do górnej płaszczyzny stropu lub stopodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę urządzeń technicznych;
- 10) **zabudowie wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego** - należy przez to rozumieć zabudowę, dla której obowiązuje opracowanie indywidualnych projektów budowlanych z uwzględnieniem detali architektonicznych oraz kolorystyki, sporządzonych przez osoby uprawnione do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń oraz nałożenie na inwestora obowiązku zapewnienia nadzoru autorskiego nad jej realizacją.
- 11) **efekt „acha”** - należy przez to rozumieć otwarcia widokowe na otaczający krajobraz powiększające optycznie jego przestrzeń. W granicach planu występuje w parku w Dobroniu.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla działalności inwestycyjnej umożliwiającej przestrzenny rozwój ośrodka gminnego Dobroń oraz sąsiadujących wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego gminy oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju utrwalonych funkcji lokalnych usług publicznych i mieszkaniowych w sołectwie Dobroń Poduchowny, zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług w sołectwach Dobroń Mały, Dobroń Duży i Zakrzewki oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie Wincentów,
- 3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni ośrodka gminnego, terenów położonych w szczególności wzdłuż ciągu komunikacyjnego o znaczeniu krajowym oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oznaczone symbolem **MW** tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 3) oznaczone symbolem **MN-U (U-MN)** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługowo-mieszkaniowej),
- 4) oznaczone symbolem **U** - tereny zabudowy usługowej, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **U₁** tereny zabudowy usług publicznych,
 - b) oznaczone symbolem **U₂** - tereny zabudowy usług pozostałych,
- 5) oznaczone symbolem **US** tereny sportu i rekreacji, place zabaw dla dzieci,

- 6) oznaczone symbolem **R** tereny rolnicze,
- 7) oznaczone symbolem **R-Rz** tereny rolnicze z dominacją użytków zielonych,
- 8) oznaczone symbolem **RU** tereny obsługi produkcji rolnej,
- 9) oznaczone symbolem **RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 10) oznaczone symbolem **RM-MN (MN-RM)** tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej),
- 11) oznaczone symbolem **P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 12) oznaczone symbolem **PU** tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów,
- 13) oznaczone symbolem **KS** - tereny obsługi komunikacji kołowej (zespoły garaży, parkingów, stacje paliw),
- 14) oznaczone symbolem **ZL** - tereny lasów i zadrzewień,
- 15) oznaczone symbolem **R/ZL** - tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
- 16) oznaczone symbolem **ZP** - tereny zieleni urządzonej
- 17) oznaczone symbolem **ZC** - tereny cmentarzy,
- 18) oznaczone symbolem **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- Tereny infrastruktury technicznej:
- 19) oznaczone symbolem **E** tereny elektroenergetyki,
- 20) oznaczone symbolem **T** tereny telekomunikacji,
- 21) oznaczone symbolem **KD** tereny komunikacji – dróg publicznych w tym:
 - KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - KDZ - drogi zbiorcze,
 - KDL - drogi lokalne,
 - KDD - drogi dojazdowe,
- 21) oznaczone symbolem **KDW** ważniejsze drogi i ulice wewnętrzne,

§ 5. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granice jednostek planistycznych A,B,C,D,E,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania,

- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i budowli o funkcjach niemieszkalnych,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i(lub) usługowych,
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV przewidziane do zachowania wraz ze strefą ochronną,
- 8) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV ze strefą ochronną wskazane do skablowania,
- 9) projektowane napowietrzne linie 15 kV ze strefą ochronną,
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 11) granice stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 12) granice strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej,
- 13) granica strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- 14) rejon występowania stanowisk archeologicznych,
- 15) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- 16) budynki i obiekty wpisane do ewidencji konserwatorskiej, stanowiące dobra kultury współczesnej,
- 17) granice historyczne parku w Dobroniu,
- 18) granice parku we władaniu gminy,
- 19) główne aleje spacerowe w parku,
- 20) główne wejście do parku,
- 21) wejścia boczne do parku,
- 22) punkty widokowe w parku,
- 23) strefa placu zabaw dla dzieci w parku
- 24) strefa amfiteatru w parku,
- 25) miejsce występowania efektu „acha” w parku,
- 26) drzewa stanowiące pomniki przyrody,
- 27) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego”,
- 28) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Neru”
- 29) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka”,
- 30) granice strefy dolinnej z przeciwwskazaniami do zabudowy,
- 31) tereny zieleni izolacyjnej,
- 32) istniejące granice działek - do zachowania,
- 33) zasada podziału na działki przedstawiona proponowanymi liniami podziału,
- 34) istniejące granice działek - przewidziane do likwidacji,
- 35) granice terenów zmeliorowanych przewidzianych do wykreślenia z ewidencji,
- 36) granice terenów zmeliorowanych, na których dopuszczenie zabudowy jest uwarunkowane przeniesieniem urządzeń melioracyjnych,
- 37) przebiegi projektowanych ścieżek rowerowych.
- 38) przebieg sieci wodociągowej przez tereny zabudowane.

§ 7. Obszar objęty planem stanowi fragmenty 5 sołectw, stanowiących jednostki planistyczne, oznaczonych na rysunkach planu symbolami literowymi:

- 1) A – Dobroń Poduchowny,
- 2) B - Zakrzewki,
- 3) C – Wincentów,
- 4) D – Dobroń Mały,
- 5) E – Dobroń Duży,

dla których plan formułuje ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru oraz ustalenia szczegółowe odnoszące się do w/w jednostek oraz wyodrębnionych w ich granicach terenów.

Dział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział I

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy i warunki:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem drogi krajowej i innych dróg oznaczonych symbolem KD oraz terenów oznaczonych w planie symbolami P, PU, U₂, T, ZC, KS, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, dla których wymagany jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony.
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej oraz składowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej kwalifikacją:
 - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami MN, MW, RM, RM-MN, MN-U, przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem **A1U₁** i **A3U₁**, przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami **A27US**, **A57US**, **A83US-ZP**, **B21US** przyjęto klasyfikację jak dla terenów rekreacyjnych poza miastem,
 - d) pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej.
- 5) w strefie uciążliwości ruchu komunikacyjnego na odległość min. 100 m wzdłuż drogi krajowej oraz na odległość min. 100 m wzdłuż linii kolejowej - obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed zanieczyszczeniami powietrza i przed hałasem,
- 6) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków - w ramach gminnych urządzeń sieciowych,
- 7) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody. Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się ujęcia indywidualne.
- 8) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną - zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych.

§ 9. W zakresie ochrony lasów plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, we wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZL,

- 2) ochronę i pielęgnację drzewostanu i siedlisk leśnych oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Dobroń Mały, Dobroń Duży,
- 3) sukcesywne zalesianie gruntów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/ZL z jednoczesnym zakazem zabudowy. Wyjątkiem jest dopuszczenie zabudowy związanej z gospodarką leśną oraz prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,

§ 10. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) ochronę uznanych pomników przyrody tj.
 - a) dąb szypułkowy – o obwodzie pnia 425 cm – Dobroń Poduchowny, w granicach parku;
 - b) grab zwyczajny – o obwodzie pnia 260 cm – Dobroń Poduchowny, w granicach parku;
 - c) grupa 10 lip drobnolistnych – o obwodzie drzew od 90 do 215 - Dobroń Poduchowny, w granicach parku;
 - d) lipa drobnolistna – o obwodzie pnia 400 cm – Dobroń Poduchowny, przy kościele p.w. św. Wojciecha;
 - e) dąb szypułkowy o obwodzie pnia 295 cm przy ul. Sportowej (koło poczty),
 - f) aleja jednogatunkowa lip – Dobroń, przy drodze powiatowej Nr 4912E;
 - g) klon zwyczajny – o obwodzie pnia 402 cm – Dobroń Duży, ul. 11 Listopada przy ul. Polnej.
- 2) ochronę projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Neru” zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych w sprawie utworzenia OCHK,
- 3) ochronę projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych w sprawie utworzenia OCHK:
- 4) ochronę konserwatorską obszaru parku wiejskiego w Dobroniu, jego rozplanowania i drzewostanu, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz odrębnym projektem rewaloryzacji parku,
- 5) obowiązek harmonijnego wpisywania nowych inwestycji w krajobraz.
- 6) obowiązek zachowania, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, istniejącego ukształtowania terenów z zachowaniem dolin rzek i cieków, z zakazem ich zasypywania i wyrównywania,
- 7) obowiązek zachowania w stanie istniejącym i z zapewnieniem drożności wszystkich rowów melioracyjnych, spełniających rolę odbiornika wód powierzchniowych. Obowiązek ten w szczególności dotyczy terenów rolniczych.

§ 11. W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

- 1) ścisłą ochronę i obowiązek uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań mogących zagrozić walorom środowiska przyrodniczego na terenie parku wiejskiego w Dobroniu,
- 2) szczególną ochronę i pielęgnację drzew - pomników przyrody znajdujących się w parku i poza jego granicami,
- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień przydrożnych; możliwość wycinki - jedynie w sytuacjach bezpośredniego zagrożenia,
- 4) zachowanie zieleni cmentarnej w obrębie cmentarza rzymsko-katolickiego i zieleni wysokiej w granicach jego strefy ochrony sanitarnej,
- 5) zagospodarowanie i pielęgnację zieleni urządzonej na terenach oznaczonych symbolem ZP.

§ 12. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) ochronę wód podziemnych, m.in. poprzez:
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

- b) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć kanalizacji sanitarnej, obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich opróżniania i wywozu do gminnej oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników.
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami MN z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych i z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek. Warunkiem jest zapewnienie min. 20% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania muszą zabezpieczyć tereny sąsiednie przed zalewaniem,
- d) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania,
- e) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstania z utwardzonych powierzchni stacji paliw oraz z terenów, na których będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.
- f) w przypadku realizacji inwestycji na terenach oznaczonych symbolem B17RM-MN w granicach występowania terenów zmeliorowanych - obowiązek przebudowy podziemnych urządzeń melioracji szczegółowej (drenażu) w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich. Sposób przebudowy należy uzgodnić z właścicielem urządzeń oraz WZMiUW w Łodzi, należy także dokonać wykreślenia tych urządzeń z ewidencji urządzeń melioracyjnych prowadzonych przez WZMiUW w Łodzi.
- g) likwidację i wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracyjnych istniejących na terenach oznaczonych symbolami A34MN, A35MN, A36MN, A39MN, B12MN, B13MN, B14KS, B15R/ZL.

§ 13. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym dla wszystkich terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny,
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, MN, MN-U, MR-MN oraz na terenach wszystkich usług publicznych,
- 4) na terenach wyposażonych w gaz przewodowy - zalecenie stosowania gazu do ogrzewania mieszkań; na pozostałych terenach - do czasu wyposażenia w gaz przewodowy, ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika,
- 2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych,
- 3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska - obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

§ 15. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym:

- 1) poza wyznaczonym w planie miejscowym terenem oznaczonym symbolem B19T - zakaz budowy nowych stacji telefonii komórkowej,
- 2) zakaz zabudowy w granicach stref ochronnych od urządzeń i obiektów elektroenergetyki wyznaczonych na rysunkach planu.

Rozdział II

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Ustala się obowiązek ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu. Są to:

- 1) osiemnastowieczny kościół parafialny p.w. Św. Wojciecha w Dobroniu,
- 2) dzwonnica barokowa z XVIII w. znajdująca się na działce przykościelnej.

2. Dla działek, na których znajdują się w/w obiekty ustala się:

- 1) funkcję podstawową: dla kościoła - usługi kultu religijnego (publiczne),
- 2) obowiązek uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczących obiektów architektonicznych wymienionych w ust.1 oraz zapewnienia nadzoru na każdym etapie tych prac,
- 3) obowiązek ochrony zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu. Ewentualna wycinka - wyłącznie po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakaz umieszczania tablic reklamowych;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, dla ogrodzenia – obowiązek wykonania projektu, uzgodnienia z WUOZ i uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 17. 1. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunku planu strefę A - ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą park wiejski z zabytkowym kościołem i najbliższym otoczeniem oraz cmentarz parafialny.

2. Dla strefy A, o której mowa w ust.1 ustala się:

- 1) uznanie Kościoła i działki kościelnej wraz z parkingiem oraz parku wraz z dwoma stawami, a także cmentarza jako obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych, w tym budynku parafialnego przy ul. Sienkiewicza 54 i budynku mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza 62 (w parku przy stawie) wpisanych do ewidencji konserwatorskiej, a także zieleni wysokiej.
- 3) obowiązek uzgadniania z WUOZ wszelkich działań dotyczących zmiany ogrodzenia i zieleni wraz z. wycinką i zabiegami pielęgnacyjnymi drzewostanu,
- 4) obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła zgodnie z ustaleniami § 16.
- 5) obowiązek uzgadniania z WUOZ wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia organowi właściwemu w sprawach pozwolenia na budowę. W szczególności dotyczy to obiektów „małej architektury” i ewentualnego amfiteatru,
- 6) zalecenie sukcesywnej rewaloryzacji parku spełniającego role edukacyjne i rekreacyjno-sportowe, zgodnie z propozycjami zawartymi w odrębnym projekcie rewaloryzacji,
- 7) zakaz reklam wszystkich formatów.
- 8) zastosowanie do budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej ustaleń § 21.

§ 18. 1. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunku planu strefę B - częściowej ochrony konserwatorskiej, która stanowi „otulinę” dla strefy A - ścisłej ochrony konserwatorskiej parku i kościoła.

2. W strefie B znajdują się:

- 1) budynki odznaczające się wartościami kulturowymi zasługujące na ochronę, wpisane do ewidencji konserwatorskiej, a są to:
 - a) budynek plebani przy ul. Sienkiewicza 41
 - b) dom mieszkalny przy ul. Szkolnej 1
- 2) budynki, nie wpisane do rejestru zabytków i nie objęte ewidencją WKZ, które wymagają szczególnego nadzoru konserwatorskiego z racji bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem ścisłej ochrony konserwatorskiej. -
 3. Dla strefy B, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady:
 - 1) obowiązek traktowania istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych jako otoczenia dla obiektów zabytkowych i objętych ewidencją konserwatorską, które są rozproszone wśród obiektów współczesnych,
 - 2) obowiązek kształtowania nowej zabudowy w dostosowaniu do historycznego założenia ruralistycznego w zakresie skali i formy bryły, z uwzględnieniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej
 - 3) zasadę zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetę historycznego układu ruralistycznego: skali zabudowy, sytuowania obiektów w stosunku do dróg, proporcji wysokości dachu i ścian, kąta nachylenia i form dachów, podziałów architektonicznych i szczególnego pietyzmu w kształtowaniu elewacji,
 - 4) dla budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej, w celu utrzymania ciągłości historycznego użytkowania obiektów, najbardziej właściwe jest ustalenie dla nich funkcji nawiązujących do pierwotnego przeznaczenia,
 - 5) wszystkie obiekty budowlane przewidziane w tej strefie do realizacji powinny stanowić zabudowę wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego,
 - 6) wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie mające wpływ na kształtowanie przestrzeni wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
 - 7) w obszarze strefy B, dopuszczalna jest wymiana substancji obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków i nie objętych ewidencją WKZ pod warunkiem zachowania określonych dla strefy zasad kształtowania nowej architektury nie wpływających niekorzystnie na kształt układu architektoniczno-ruralistycznego objętego strefą. Projekty budowlane na etapie przed wydaniem pozwolenia na budowę wymagają uzgodnienia z WKZ w Łodzi,
 - 8) w przypadku konieczności wyburzenia budynku objętego ewidencją WKZ, potwierdzoną jego akceptacją, należy wykonać inwentaryzację architektoniczną budynku,

§ 19 1. Ustala się strefę ochrony i obserwacji archeologicznej o przebiegu jak na rysunku planu.

2. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WKZ. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić WKZ. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.
3. W granicach strefy ochrony archeologicznej na rysunku planu są oznaczone obszary występowania istniejących stanowisk archeologicznych. W obszarze stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie, na koszt inwestora, badań archeologicznych, których zakres wymaga uzgodnienia z WKZ. Na przeprowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WKZ. O

pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

4. Na obszarze na zachód od ulicy Sienkiewicza i na północ od drogi krajowej nr 14 na obszarze nie objętym strefą ochrony archeologicznej, przy wszystkich inwestycjach liniowych oraz przy przyłączach o długości przekraczającej 20 m, wymagających prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny. O pozwolenie na prowadzenie nadzoru należy wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji..

§ 20. 1. Ustala się obowiązek ścisłej ochrony konserwatorskiej cmentarza parafialnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A5ZC wraz ze strefą ochrony sanitarnej według rysunku planu.

2. Dla terenu cmentarza, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) uznanie terenu cmentarza jako obszaru przestrzeni publicznej,
- 2) obowiązek zachowania mogił i nagrobków o charakterze zabytkowym oraz tablic pamiątkowych
- 3) obowiązek zachowania układu rozplanowania cmentarza,
- 4) ochronę zieleni wysokiej, w szczególności starodrzewu; wycinka dopuszczalna wyłącznie ze względów sanitarnych i pielęgnacyjnych po uzyskaniu akceptacji WKZ,
- 5) zalecenie wymiany istniejącego ogrodzenia cmentarnego z obowiązkiem uzgodnienia projektu z WUOZ i uzyskania pozwolenia na budowę.
- 6) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych oraz produkcyjno-usługowych w zakresie składowania i produkcji środków żywności w strefie wokół cmentarza o szerokości min 50 m od ogrodzenia.
- 7) w związku z tym, że na terenie cmentarza występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne, wszystkie działania dotyczące zmiany ogrodzenia i zieleni wraz z wycinką i nasadzeniami nakładają obowiązek uzyskania zezwolenia i nadzoru WUOZ .

§ 21. 1. W granicach opracowania znajdują się następujące obiekty o różnych funkcjach odznaczające się wartościami kulturowymi, wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Są to:

- 1) Dobroń Mały, dom nr 1;
- 2) Dobroń Mały, dom nr 6 – dom ceglany, nietynkowany;
- 3) Dobroń Mały, dom nr 17 – dom drewniany;
- 4) Dobroń Mały, dom drewniany w sąsiedztwie domu nr 13 A;
- 5) Dobroń Mały, ul. Wrocławska, przy skrzyżowaniu z ul. Sienkiewicza – dom drewniany;
- 6) Dobroń Mały, ul. Wrocławska 2 – dom drewniany;
- 7) Dobroń Mały, ul. Wrocławska 4 – dom drewniany z ciekawym detalem snycerskim;
- 8) Dobroń Mały, ul. Wrocławska 16 – dom drewniany;
- 9) Dobroń Mały – budynek stacji PKP oraz dom dróżnika;
- 10) Dobroń Duży, dom nr 13 – dom drewniany;
- 11) Dobroń Duży, dom nr 30 – dom ceglany, nietynkowany;
- 12) Dobroń Duży, dom nr 39 – dom drewniany;
- 13) Dobroń Duży, dom nr 44 – dom z kamienia wapiennego, nietynkowany;
- 14) Dobroń Duży, dom nr 47 oraz dom sąsiedni – domy drewniane;
- 15) Dobroń Duży, dom nr 52 – dom drewniany;
- 16) Dobroń Duży, dom nr 57 – dom drewniano-murowany;
- 17) Dobroń Duży, dom nr 59 – dom ceglany, nietynkowany;
- 18) Dobroń Duży, dom nr 66 – dom drewniany;
- 19) Dobroń, ul. Sienkiewicza 13 – dom ceglany, nietynkowany;
- 20) Dobroń, ul. Sienkiewicza 15 – dom ceglany, nietynkowany;
- 21) Dobroń, ul. Sienkiewicza 17 – dom ceglany nietynkowany;
- 22) Dobroń, ul. Sienkiewicza 27 – dom ceglany, nietynkowany;
- 23) Dobroń, ul. Sienkiewicza 22 – dom drewniany;
- 24) Dobroń – budynek parafialny przy ul. Sienkiewicza 54;

- 25) Dobroń – budynek plebanii przy ul. Sienkiewicza;
- 26) Dobroń, ul. Szkolna 1 – dom drewniany;
- 27) Dobroń – budynek w parku przy ul. Sienkiewicza;
- 28) ul. Zakrzewki, dom nr 3 – dom drewniany;
- 29) ul. Zakrzewki, dom nr 4 – dom ceglany, nietynkowany, z usytuowaną osiowo facją;
- 30) ul. Zakrzewki, dom nr 10 – dom ceglany, nietynkowany, z usytuowaną osiowo facją.

2. W/w obiekty należy zachować i chronić przed zniszczeniem jako element krajobrazu historyczno-kulturowego obszaru, stanowiących element dóbr kultury współczesnej. W przypadku stwierdzenia nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, dopuszcza się rozbiórkę budynków, przy czym ustala się obowiązek odtworzenia obiektów w sposób nawiązujący do stanu jak najbliższego realium historycznym lub do stanu obecnego przy uwzględnieniu następujących obowiązujących wytycznych:

- 1) budynki jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja to poddasze mieszkalne, maksymalnie 8 m do kalenicy,
 - 2) dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci 35-45°, dopuszcza się dach naczółkowy,
 - 3) proporcje budynków w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej jak 1,5 do 1,0, lecz nie więcej niż 15 m do 10 m.
 - 4) wejście główne od strony frontowej z zalecanym uwzględnieniem drugiej kondygnacji w części środkowej na całej wysokości budynku z oknem dającym możliwość doświetlenia poddasza i z dopuszczeniem wysunięcia tej części budynku. Wysunięcie i środkowa część budynku o dwóch kondygnacjach powinno objąć przynajmniej 1/4 do 1/3 szerokości elewacji frontowej budynku,
 - 5) okna w rozstawie symetrycznym, prostokątne w proporcji 2 do 3, z podziałem krzyżowym oraz zaleceniem lekkiego zaokrąglenia w górnej części. Nad oknem - nadproże okienne proste lub zaokrąglone, wysunięte poza ścianę. Doświetlenie poddaszy mieszkalnych - w przewadze ze szczytu budynku,
 - 6) na zakończeniu pierwszej kondygnacji - wyraźnie zaznaczony gzyms wysunięty poza ścianę.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków projektu budowlanego budynków wznoszonych po rozbiórce budynków wyszczególnionych w ust.1, w miejscu ich obecnego usytuowania.
4. Wykaz wyszczególniony w ust.1 może ulec zmianom w toku sporządzania odrębnego gminnego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział III

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1. Ustala się, że obszarami przestrzeni publicznej są:

- 1) zabytkowy Kościół wraz z działką kościelną i parkingiem przykościelnym;
- 2) park wiejski w Dobroniu, przy ul. Sienkiewicza;
- 3) teren cmentarza rzymsko-katolickiego wraz z parkingiem przycmentarnym;
- 4) teren zieleni parkowej przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Szkolnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy, nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne,
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam,
- 3) na terenach objętych ścisłą ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 17 i § 20,
- 4) dopuszcza się na parkingu przycmentarnym budowę obiektu handlowego związanego z obsługą cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 97.
- 5) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych i betonowych.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru zespołu osadniczego objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie Istniejące ujęcia wody w Markówce (poza granicami obszaru objętego planem) wraz z siecią wodociagową,
- 2) Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociagowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz ewentualności sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, przebiegi sieci podlegają ochronie.
- 4) Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne.
- 5) Ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i wyłączeniem korytarza drogi krajowej Nr 14, zasadę projektowania przebiegów nowych sieci wodociagowych w korytarzach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi za zgodą zarządców dróg.

§ 24. Odprowadzenie ścieków.

1. Ustala się, że docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu sołectw: Dobroń Poduchowny, Dobroń Mały, Dobroń Duży, Zakrzewki i Wincentów będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na zachód od ul. Zakrzewki, przy zachodniej granicy opracowania.
2. Istniejąca oczyszczalnia ścieków obecnie pozwala maksymalnie na oczyszczenie 350 m³/d ścieków dopływających istniejącym systemem kanalizacji o długości 11,2 km (długość w granicach administracyjnych gminy, stan na okres sporządzania planu). Zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków do 700 m³/d wraz z elementami sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, (sołectwa: Dobroń Mały, Dobroń Duży) dopuszcza się, zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązanie tymczasowe.
4. Na terenach, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed ich wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacyjnej.
5. Ustala się, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych i wyłączeniem drogi krajowej Nr 14, zasadę prowadzenia nowych sieci kanalizacji sanitarnej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic za zgodą zarządców tych dróg.

§ 25. Odprowadzanie ścieków deszczowych.

1. Ustala się, że wody opadowe z terenu objętego planem, będą odprowadzane do naturalnego odbiornika, którym jest rzeka Pałusznica (na zachód od granic terenu objętego planem) - za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i otwartych rowów oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu.
2. Zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego, będzie następować poprzez utrzymanie drożności istniejących rowów i

- ich dostosowanie pod względem pojemności do ilości odprowadzanych wód deszczowych.
3. Ustala się zasadę lokalizacji kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic oraz dróg publicznych i wewnętrznych z wyłączeniem korytarza drogi krajowej. Sieć kanalizacji deszczowej jest potrzebna w pierwszej kolejności w rejonie skrzyżowania drogi krajowej Nr 14 i ul. 11 Listopada oraz w ciągu drogi serwisowej równoległej do drogi krajowej. W drugiej kolejności kanalizacji deszczowej wymaga odcinek ulicy Sienkiewicza na odcinku od ulicy Szkolnej do ulicy Grunwaldzkiej.
 4. Główne miejsca włączeń kanalizacji deszczowej do naturalnych odbiorników należy wyposażać w osadniki z urządzeniami oczyszczającymi. Ustalenia dotyczące lokalizacji osadników zawierają ustalenia szczegółowe.
 5. Ścieki deszczowe z terenów, gdzie prowadzona jest gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają wprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości, po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach lokalizacji, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów i zbiorników odprowadzających.

§ 26. Zasilanie w energię elektryczną.

1. Gmina Dobroń jest zasilana w energię elektryczną z systemu energetycznego, w skład którego wchodzi:

- 1) stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15kV posiadające dla gminy najważniejsze znaczenie zlokalizowane poza obszarem gminy w następujących lokalizacjach:
 - a) GPZ Łask I i Łask II z mocą zainstalowaną po 16 MVA każdy zasilane dwoma ciągami linii 110 kV z kierunku Pabianic i Zduńskiej Woli,
 - b) GPZ Rypułowice z mocą zainstalowaną 50 MVA zasilany dwoma ciągami linii 220 kV z kierunku Rogowca i Janowa,
 - c) RPZ PZPB „Pamotex” Pabianice z mocą zainstalowaną 32 MVA (2x1610/10 MVA) zasilany dwoma ciągami 110 kV z kierunku Zelowa i Rypułowic,
 - d) GPZ Żelów z mocą zainstalowaną 32 MVA – punkt zasilania w energię elektryczną o mniejszym znaczeniu.
- 2) linie wysokich napięć:
 - a) 220 kV – w południowo-wschodniej części gminy z kierunku Rogowiec – GPZ Rypułowice,
 - b) 110 kV – w południowo-wschodniej i północnej części gminy z kierunków: RPZ PZPB Pabianice – Żelów oraz GPZ Rypułowice – GPZ Łask I.
- 3) napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV GPZ Łask II – Pabianice jest podstawową linią zasilającą gminę w energię elektryczną,
- 4) istniejące 13 słupowych i 3 wnetrzowe stacje transformatorowe 15/0,4kV,
- 5) napowietrzna i kablowa sieć niskiego napięcia.

2. Istniejący system zasilania z sieci 15 kV zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i niezmiennego poziomu niezawodności zasilania.

3. Dopuszczalna obciążalność oraz stan techniczny istniejącej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV pozwala na dostarczanie większych ilości energii, jednak dla uzyskania parametrów energii spełniających jakościowe standardy, należy dokonywać sukcesywnej modernizacji lokalnych sieci elektroenergetycznych 15 kV, dobudowywać stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz przebudowywać sieci niskiego napięcia.
4. Ustala się, że budowę, przebudowę oraz modernizację sieci, a także budowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem zasad:
 - 1) budowa liniowych kablowych odcinków sieci zarówno średniego jak i niskiego napięcia - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, za zgodą zarządcy drogi.

- 2) dopuszcza się przebieg napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic wyłącznie w przypadkach przedstawionych na rysunku planu,
 - 3) lokalizacja nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych - poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, na wydzielonych działkach, z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
 - 4) zmiana lokalizacji stacji transformatorowych oraz lokalizacja stacji dodatkowych wynikająca z potrzeb funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu,
 - 5) zmiana stacji słupowej na wewnętrzną nie wymaga zmiany ustaleń planu
 - 6) minimalne wymiary działek dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych wynoszą: 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznych i 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych..
5. W przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości 15,0 m, w których dodatkowo ustala się:
- 1) zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - 2) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej lub przemysłowej czy składowej na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

§ 27. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

- 1) Źródłem zasilania gminy w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 (6,3 MPa) relacji Pabianice – Zduńska Wola – Sieradz.
- 2) Bezpośrednie zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych realizowane jest z wykorzystaniem istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia. Stacja redukcyjno-pomiarowa I^o o wydajności 3000 Nm³/h zlokalizowana jest przy gazociągu na terenie sołectwa Zakrzewki, poza granicami planu.
- 3) Budowa kolejnych odcinków sieci rozdzielczej gazu przewidziana jest do realizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic, za zgodą zarządcy drogi.

§ 28. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej będzie tymczasowo realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolno stojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
- 2) Obecnie na obszarze w granicach planu nie ma sieci ciepłowniczej.
- 3) Ustala się, że ewentualna lokalizacja sieci ciepłowniczej realizowana będzie w liniach rozgraniczających dróg i ulic. W przypadku kolizji z zabudową oraz istniejącymi elementami sieci dopuszcza się lokalizację ciepłociągów między liniami rozgraniczającymi dróg i ulic a nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) Szczegółowe przebiegi sieci ciepłowniczej zostaną uściślone na etapie decyzji realizacyjnych w oparciu o przyjęte rozwiązania techniczne i szczegółową analizę własności gruntów;

§ 29. Gospodarka odpadami.

- 1) Plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania i wywożone poza obszar gminy na wysypisko odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy.
- 2) Ustala się, że wszystkie nieruchomości i działki zostaną wyposażone w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości. Gromadzenie odpadów poprzedzać będzie ich segregacja u źródła.
- 3) Miejscem do czasowego gromadzenia i przechowywania odpadów niebezpiecznych jest obszar lokalizacji istniejącej oczyszczalni ścieków, poza granicami planu.

§ 30. Wyposażenie w środki łączności.

- 1) Plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 2) Obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
- 3) Ustala się, że urządzenia i sieci telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo.
- 4) Ustala się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie oznaczonym symbolem B19T z wykluczeniem innych możliwości lokalizacyjnych.

Rozdział V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

§ 31. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas: główna ruchu przyspieszonego, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe określone rysunkiem planu
- 2) plan wyznacza „tereny ulic (dróg)- **KD**” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i budowę ulic (dróg) oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowymi:
 - a) KDGP - ulice (drogi) główne ruchu przyspieszonego „GP”,
 - b) KDZ - ulice (drogi) zbiorcze „Z”,
 - c) KDL - ulice (drogi) lokalne „L”,
 - d) KDD - ulice (drogi) dojazdowe „D”,
 - e) KDW - ulice (drogi) wewnętrzne „W”,dla których określono szczegółowe ustalenia w dalszej części rozdziału;
- 3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „GP” – główna ruchu przyspieszonego, „Z” - zbiorcza, „L” - lokalna, „D” - dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas ulic (dróg) powinny spełniać wymagania zawarte w w/w rozporządzeniu;

2. Plan ustala zachowanie istniejącego przebiegu drogi krajowej Nr 14, głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP w korytarzu określonym liniami rozgraniczającymi szerokości 30 m, dla której obowiązuje::

- 1) zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających jakichkolwiek nowych urządzeń infrastruktury technicznej. Urządzenia te mogą znajdować się na obrzeżu korytarza wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi,
- 2) na terenach nowej zabudowy - obowiązuje wyłącznie zasada obsługi terenów przyległych z dróg niższych klas,
- 3) ograniczenie do niezbędnego minimum, za zgodą zarządcy drogi, nowych zjazdów do obsługi przyległych zabudowanych terenów, jako zjazdów koniecznych,
- 4) utrzymanie, z dopuszczeniem przebudowy dotychczasowego skrzyżowania z drogami (ulicami): powiatowymi zbiorczymi Nr 4912E - ul.11 Listopada oznaczoną symbolem 1KDZ i ul. Sienkiewicza oznaczoną symbolem 2KDZ,
- 5) przebudowę istniejących skrzyżowań z drogami gminnymi lokalnymi – ul. Szkolną oznaczoną symbolem 6KDL (z przesunięciem lokalizacji tego skrzyżowania) i nowoprojektowaną lokalną oznaczoną symbolem 12KDL, oraz skrzyżowania z drogą gminną lokalną oznaczoną symbolem 5KDL i projektowanym przedłużeniem ul. Wrzosowej oznaczonej symbolem 9KDL,

- 6) przebudowę istniejącego włączenia do drogi krajowej ul. Kaczeńcowej oznaczonej symbolem 10KDL
- 7) w strefie drogi krajowej wprowadza się zakaz podziałów terenów wymagających tworzenia nowych zjazdów na drogę.
- 8) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji.

3. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, ustala się przebieg następujących ulic (dróg) służących obsłudze terenów zabudowy:

Symbol ulicy (drogi) na planie	Nazwa ulicy (charakterystyka przebiegu, odcinka)	Klasa ulicy (drogi)	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgranicz. m	Min. szerokość jezdni drogi (ulicy)
1KDZ	ul. 11 Listopada i dalszy odcinek drogi powiatowej Nr 4912E wraz z przebudową skrzyżowania z drogą krajową Nr 14	Z	12-15 m na odcinku ul.11 Listopada i 20,0 m na dalszym przebiegu	min. 6,0 m
2KDZ	Ul. Sienkiewicza w ciągu drogi powiatowej 4912E wraz z przebudową skrzyżowania z drogą krajową Nr 14	Z	zmienna na różnych odcinkach od 15,0-20,0 m	6,0-9,0 m
1KDL	Ul. Sportowa na całej długości	L	12,0-15,0	5,0,
2KDL	Ul. Witosa od ul. Sienkiewicza do skrzyżowania w Zakrzewkach	L	12,0-15,0	5,0
3KDL	Ul. Zakrzewki	L	12,0-15,0	5,0
4KDL	Droga we wsi Dobroń Duży od skrzyżowania z drogą powiatową do skrzyżowania z drogą krajową Nr 14; skrzyżowanie z drogą krajową - przewidziane do przebudowy.	L	12,0-15,0	5,0
5KDL	Droga we wsi Dobroń Duży od skrzyżowania z drogą powiatową do wsi Mogilno Małe	L	12,0	5,0
6KDL	Ul. Szkolna na całej długości wraz z niestrzeżonym przejazdem kolejowym	L	12,0-15,0	5,0-6,0
7KDL	Ul. Słowackiego na całej długości	L	12,0 ^x)	5,0
8KDL	Ul. Grunwaldzka na całej długości wraz z projektowanym przedłużeniem	L	12,0 ^x)	5,0
9KDL	Ul. Wrzosowa wraz z proj. przedłużeniem do drogi krajowej Nr 14	L	12,0-15,0	5,0
10KDL	ul. Kaczeńcowa na całej długości	L	10,0-12,0	5,0
11KDL	istniejąca droga gminna we wsi Dobroń Mały	L	10,0-12,0	5,0
12KDL	ul. projektowana ze wsi Dobroń Mały do drogi krajowej Nr 14	L	12,0-15,0	6,0
1KDD	Ul. Sikorskiego	D	10,0	
2KDD	Ul. Odrodzenia	D	10,0	5,0
3KDD	Ul. Demokratyczna	D	10,0	
4KDD	Ul. Robotnicza (odcinek)	D	10,0	
5KDD	Ul. Poprzeczna	D	10,0	
6KDD	Ul. Zagajnikowa	D	10,0	
7KDD	Ul. Zielona	D	10,0	

8KDD	Ul. Krótka	D	10,0	
9KDD	Ul. Ludowa	D	10,0	
10KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
11KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
12KDD	Ul. Mickiewicza	D	10,0	
13KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
14KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
15KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
16KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
17KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
18KDD	Ul. Podleśna	D	10,0	
19KDD	Ul. Fabryczna	D	10,0	
20KDD	Ul. Ogrodowa	D	10,0	
21KDD	Droga do wsi Chechło II	D	10,0-12,0	
22KDD	Ul. Jodłowa wraz z proj. przedłużeniem na północ	D	10,0-15,0	
23KDD	Ul. Świerkowa - przebieg N-S	D	10,0-15,0	
24KDD	Ul. Świerkowa - przebieg W-E	D	10,0	
25KDD	Ul. Sosnowa	D	10,0	
26KDD	Ul.istniejąca w os."Szczutki" (bez nazwy)	D	10,0	
27KDD	Ul. Cisowa	D	10,0	
28KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
29KDD	droga istniejąca w jedn.C (bez nazwy)	D	10,0	
30KDD	Ul.projektowana	D	10,0	
31KDD	Ul. projektowana	D	10,0	
32KDD	Ul. Lipowa	D	10,0	
33KDD	Ul. Kolejowa	D	10,0	
34KDD	Ul. Jarzębinowa	D	10,0	
35KDD	Ul. Akacyjowa	D	10,0	
36KDD	Ul. Kalinowa I jej proj.przedłużenie	D	10,0-15,0	
37KDD	Ul.Polna	D	10,0	
38KDD	Ul.Łąkowa	D	10,0	
39KDD	łącznik pomiędzy ul.Polną I Łąkową	D	10,0	
40KDD	droga projektowana (w Dobroniu M.)	D	10,0	
41KDD	droga projektowana(w Dobroniu M.)	D	10,0	
42KDD	droga projektowana (serwisowa, równoległa do 1KDGP)	D	10,0	
KDW	drogi te nie są numerowane	W	6,0-10,0	

^{x)} dotyczy odcinków projektowanych

4. W obrębie terenów zainwestowanych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających mogą być mniejsze niż podane w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r., pod warunkiem, że:

- 1) uzasadnia to istniejący stan zainwestowania lub trudne warunki terenowe,
- 2) istnieje możliwość spełnienia wymagań, o których mowa w rozporządzeniu oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i sposobu odwodnienia ulic.

5. Niniejszy plan wyznacza uśrednioną szerokość korytarza drogowego w liniach rozgraniczających, którą należy liczyć symetrycznie od osi drogi (ulicy).

6. Dla dróg (ulic) nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, szerokość pasa przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych powinna być dostosowana do potrzeb, jednak nie powinna być mniejsza niż 6,0 m.

7. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg (ulic), zgodnie z warunkami technicznymi, jednak nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m.

W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

8. Na terenach dróg (ulic), o których mowa w niniejszym planie, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
9. Plan ustala, że wszystkie drogi (ulice) wyszczególnione na rysunku planu oraz w tabeli, oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL i KDD zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji, stanowią inwestycje celu publicznego.
10. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic) z zastrzeżeniem punktu 4, a na odcinkach dróg istniejących - granic własności.
11. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg (ulic) na terenach zainwestowanych generalnie w nawiązaniu do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych nie stanowią inaczej i nie jest oznaczony na rysunku planu wymiar linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach przeznaczonych do zainwestowania dla poszczególnych klas dróg:

- 1) GP - 25 m od projektowanej linii rozgraniczającej,
- 2) Z - 10 m od projektowanej linii rozgraniczającej,
- 3) L,D - 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.

12. W sytuacjach uzasadnionych, przy realizacji obiektów użyteczności publicznej, dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy.

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 32. 1. Fragmenty obszaru objętego planem oznaczone graficznie na rysunku planu leżą w granicach projektowanych do utworzenia OCHK:

- 1) OCHK Doliny Neru – część sołectwa Zakrzewki – jednostka B i sołectwa Dobroń Poduchowny – jednostka A,
 - 2) OCHK Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański – część sołectwa Dobroń Duży – jednostka D.
- Zasady w zakresie zagospodarowania i ochrony tych obszarów zostaną określone w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego w sprawie wyznaczenia OCHK.

2. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział VII

Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 33 . 1. Plan ustala dla całego obszaru nim objętego obowiązek:

- 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z usług publicznych przez osoby niepełnosprawne;
- 2) rozwiązywania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach objętych inwestycją, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) w terenach o funkcji usług publicznych:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² p.u.
 - dla zakładów produkcyjno-usługowych - 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - sale widowiskowe - 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
 - dla pozostałych obiektów publicznych - dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
 - minimum jedno stanowisko na jedno mieszkanie, maksymalnie 2 stanowiska na 1 mieszkanie przy uwzględnieniu miejsc postojowych w garażach,
 - c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - maksymalnie 2 stanowiska w garażach, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg.
- 3) na terenach przeznaczonych do zabudowy w zakresie usług publicznych - projektowania stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej,
- 4) uwzględnienia w podpiwniczeniach obiektów usług publicznych oraz w zakładach pracy, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością adaptowania ich w sytuacjach szczególnych na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności,
- 5) zachowania odległości ochrony sanitarnej min. 50 m od ogrodzenia cmentarzy przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego oraz obowiązek wyposażenia tych obiektów w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) zachowania odległości minimum po 7,5 m od osi przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, przewidzianych do zachowania, przy lokalizacji zabudowy; ewentualne zbliżenie się z zabudową do linii wymaga każdorazowo uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.
- 7) zachowania minimalnych powierzchni działek powstałych wskutek podziału: o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się minimalne powierzchnie działek: z przeznaczeniem: pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - 1000 m², z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową -1200 m², z przeznaczeniem pod zabudowę wyłącznie usługową - 200 m². Zasady te, jak również ustalenia dotyczące scaleń i podziałów nieruchomości zawarte w przepisach szczegółowych, nie mają zastosowania do podziałów, których celem jest powiększenie nieruchomości sąsiednich lub uregulowanie istniejących granic.
- 8) zachowania maksymalnej powierzchni sprzedażnej w obiektach handlowych do 1000 m².
- 9) zakaz stosowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych odnoszących się do poszczególnych terenów oznaczonych symbolami, od strony ulic i dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- 10) zakaz stosowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, dla wszystkich budynków agresywnej, jaskrawej kolorystyki ścian i pokrycia dachów. Pokrycia dachowe budynków powinny być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych. Zalecana kolorystyka ścian budynków to odcienie pastelowe, z preferencją szarości, beżu, żółci, bieli, zieleni.

- 11) obowiązek uzgadniania z Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Pabianicach projektowanych sieci uzbrojenia terenu w pasie dróg stanowiących element uzbrojenia podziemnego, z wymogiem naniesienia na mapę koordynacyjną.

§ 34 . Plan wyznacza następujące linie zabudowy z obowiązkiem ich respektowania na zasadach określonych poniżej:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - budynki o funkcji podstawowej winny być usytuowane w linii ściśle określonej na rysunku planu. Warunek ten uznać należy za spełniony, jeżeli 70% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - wszystkie budynki lokalizowane na działce nie mogą przekraczać tej linii; wyjątek stanowią stacje transformatorowe, wagi i budynki portierni przy bramach wjazdowych na terenach produkcyjno-usługowych. Plan dopuszcza dla budynków istniejących, które są położone pomiędzy linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz możliwość rozbudowy takiego budynku, w miarę możliwości z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych

Jednostka A – DOBRÓŃ PODUCHOWNY

§ 35.1. Wyznacza się tereny z przeznaczeniem usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia i łączności), oznaczone na rysunku planu symbolami **A1U₁**, **A3U₁**, **A4U₁**, dla których ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi, zieleń i inne urządzenia budowlane związane z funkcją podstawową. Dopuszczalne są także inne usługi publiczne. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej) zarówno w budynkach jak i poza nimi, a także lokalizację przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz przy spełnieniu warunków dotyczących zagospodarowania działek, określonych w ust. 2 pkt 2 lit. d i e,
 - b) realizację zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów – na zasadach dotychczasowych, wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg (ulic) publicznych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem A3U₁ obowiązują także ustalenia § 18 dotyczące zagospodarowania strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - e) obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków (np. tynki gładkie, cegła, kamień, drewno) i tradycyjnych pokryć dachowych w kolorach naturalnych i nieagresywnych,
 - f) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych z preferencją ogrodzeń z materiałów naturalnych i żywopłotów, maksymalna wysokość ogrodzeń 180 cm.
- 2) gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż do 12 m do gzymsu,
 - b) wysokość garaży i zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,

- c) dachy spadowe, ale dopuszcza się też płaskie,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 20%, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące terenów usług publicznych zawarte w § 33, odnoszące się do miejsc parkingowych i wyposażenia w pomieszczenia o konstrukcji odpornej na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A5U₁** - (zabytkowy kościół p.w. Św. Wojciecha) i tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A2U₁** (budynek i działka parafialna), dla których ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu: tereny usług kultu religijnego A5U₁ i tereny usługowe w zakresie obsługi parafii św. Wojciecha A2U₁ jako podstawowe przeznaczenie. Dopuszcza się funkcję mieszkalną jako uzupełniające przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem A2U₁ wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą.
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania działek:
 - a) adaptację istniejących obiektów kubaturowych, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z funkcjami podstawowymi,
 - b) zakaz wtórnych podziałów,
- 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochronę konserwatorską zabytkowego kościoła i obszaru zabytkowego zespołu kościoła z dzwonnica zgodnie z ustaleniami § 16,
 - b) obowiązek realizacji ustaleń odnoszących się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zawartych w § 17 oraz ustaleń odnoszących się do budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej zawartych w § 21 ust.2.
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A2U₁ ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 40 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
 - c) dopuszcza się zabudowę gospodarczą lub garażową o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m², jednokondygnacyjną o maksymalnej wysokości 4,5 m do kalenicy zlokalizowaną bezpośrednio przy wschodniej granicy działki,
- 5) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z ulicy Sienkiewicza oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem **A6ZP** i **A7ZP**, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń parkowa urządzona stanowiąca obszar przestrzeni publicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, oznaczonego symbolem A6ZP, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granice historyczne założenia parku w stylu romantycznym o cechach krajobrazowych, podkreślone rodzajem ogrodzenia (tzw. ogrodzenie zewnętrzne)
 - b) zachowanie granic parku we władaniu gminy,
 - c) obowiązek zachowania istniejącego dużego stawu z wyspą (obecnie prywatnego) oraz obowiązek utrzymania odpowiedniego poziomu wody w stawie, a także stanu sanitarnego i porządkowego niecki stawu, lustra wody i brzegów,
 - d) obowiązek zachowania „małego stawu”, dla którego należy zmodyfikować i uformować brzegi, w szczególności od zachodniej strony,
 - e) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewostanu w parku wraz z ochroną drzew stanowiących pomniki przyrody,
 - f) zagospodarowanie parku wg odrębnie opracowanego projektu rewaloryzacji parku z wyodrębnieniem najważniejszych stref funkcjonalnych, przedstawionych na rysunku planu, tj: placu zabaw dla dzieci, strefy kształtowania osi widokowej na staw, strefy organizacji imprez rozrywkowych (estrada, ewentualny amfiteatr) oraz pozostałych części parku z zielenią,

- g) zachowanie efektu „acha” we wschodniej części parku, umożliwiającego otwarcia widokowe na otaczający krajobraz i powiększający optycznie jego przestrzeń,
 - h) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się obiekty małej architektury na warunkach uzgodnionych odrębnie z WKZ,
 - i) obsługa komunikacyjna parku – dotychczasowa, tj. wejście główne – od ulicy Sienkiewicza i wejścia boczne - od ulicy Parkowej i od strony dojazdu przy terenie o symbolu A3U₁.
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ogrodzenie zewnętrzne - wyłącznie ażurowe, na podmurówce wys. do 60 cm, o maksymalnej wysokości 180 cm,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie wewnętrzne oddzielające grunty we władaniu prywatnym od gruntów komunalnych - również ażurowe, na podmurówce wys. maksymalnie 30 cm i wysokości do 150 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów, zalecane odzyskanie komunalnego władania terenu parku w jego historycznych granicach,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonego na rysunku planu symbolem A7ZP, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń urządzona, stanowiąca obszar przestrzeni publicznej. Dla terenu ustala się:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) zakaz grodzenia terenu,
 - 3) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z dopuszczeniem parkingu ziemnego lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów,
 - 5) obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy Szkolnej, oznaczonej symbolem 6KDL.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A8MN** i **A9MN** położone w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami wolno stojącymi jako formą zabudowy.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, garaże z wykluczeniem jakichkolwiek usług i innej działalności gospodarczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i ewentualnej przebudowy przy uwzględnieniu zasad określonych w § 17 dotyczącym strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działek
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,
 - d) zakaz stosowania tralek i „tłuczonej porcelany” oraz okładzin winylowych typu „siding” przy wykańczaniu budynków,
 - e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) od strony przestrzeni publicznych, w szczególności od strony stawu, obowiązuje wykonanie projektu ogrodzenia z obowiązkiem uzgodnienia tego projektu z WKZ,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w przypadku rozbiórki dotychczasowych budynków - obowiązek stosowania wytycznych określonych w § 21 ust.2, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki – 25 %,
 - d) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 180 cm, od parku – 150 cm,

- e) dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i garażowej
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów

§ 39.1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A10MN i A12MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami wolno stojącymi jako formą zabudowy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza i garaże, przy czym dla terenu o symbolu A10MN zabudowę gospodarczą i garaże należy zblokować z bryłą budynków mieszkalnych.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i możliwości budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu oraz zasad określonych w § 18 dotyczącym strefy częściowej ochrony konserwatorskiej.
 - b) dopuszcza się, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem A12MN, lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicach działek,
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce z wykluczeniem okładzin winylowych typu „siding”.
 - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek – 25 %....
 - d) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 180cm
 - e) dachy dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy i kącie nachylenia połaci 25-45°
 - f) zakaz podpiwniczania budynków.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, zachowuje się wyłącznie istniejące podziały bez możliwości podziałów wtórnych,

§ 40. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A11MN-U** , położone w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa lub o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, garaże, .
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy oraz możliwość budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu oraz zasad określonych w § 18 dotyczącym strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej. Na terenie położonym poza liniami zabudowy - zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
 - b) proporcje zabudowy usługowej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej ustala się jak 1:1; w przypadku przekroczenia tej proporcji obecnie – obowiązuje zakaz rozbudowy obiektów usługowych i innych związanych z działalnością gospodarczą,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działek

- d) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,
 - e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
 - f) obowiązuje zachowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33.
 - g) obowiązuje wykonanie projektu ogrodzenia i uzgodnienie z WKZ na etapie pozwolenia na budowę.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6m do kalenicy z tolerancją 10 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość ogrodzeń od parku, stawu – 180cm. od ulicy - 180 cm.
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 200 m²,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 100 % powierzchni budynku o funkcji mieszkalnej,
 - f) dachy dwu lub czterospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy i kącie nachylenia połąci 25-45%, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i garażowej
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz podziałów części nie przeznaczonych do zabudowy kubaturowej.

§ 41. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A13U₂**, dla którego ustala się:

- 1) funkcję podstawową – usługi nieuciążliwe lub o uciążliwości w granicach działki,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowę produkcyjną nieuciążliwą, przetwórczą nieuciążliwą i magazynową, zieleń, parkingi i garaże.
- 3) zakaz funkcji mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem uwzględnienia zasad wynikających z działu II, rozdziału I, rozdziału II, a w szczególności § 18 dotyczącego strefy częściowej ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń wynikających z niniejszego paragrafu. Zalecane stopniowe wycofywanie funkcji produkcyjnej na rzecz usług użyteczności publicznej,
 - b) zakaz zabudowy bezpośrednio przy granicach z terenami o innej funkcji,
 - c) obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych i tradycyjnych pokryć dachowych, w kolorach naturalnych i nieagresywnych,
 - d) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m do gzymsu i 12 m do kalenicy, budynków zaplecza gospodarczego i magazynowego – 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 6 m do kalenicy z tolerancją 10 %,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - d) dachy spadowe, ale dopuszcza się też dachy płaskie,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków usługowych – 70 % długości boku działki przylegającego do ulicy,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem łącznego spełnienia zasad:

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- b) długość boku przylegającego do ulicy z wjazdem – 30 m,
- c) zapewniony bezpośredni wjazd z ulicy publicznej.

§ 42. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A14KS** przeznaczony pod ogólnodostępny parking przy kościele parafialnym, położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, stanowiący obszar przestrzeni publicznej, dostępny komunikacyjnie z ulicy Sienkiewicza oznaczonej symbolem 2KDZ.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy i grodzenia, a także reklam wszystkich formatów.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A15R-Rz** stanowiący teren rolniczy, z dominacją użytków zielonych, położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla którego ustala się zakaz zabudowy. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia dostęp bezpośredni od ulicy Szkolnej oznaczonej symbolem 6KDL.

§ 44. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A16R**, przeznaczone wyłącznie do rolniczego użytkowania, położone we fragmencie w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej, dla których ustala się zakaz zabudowy. Tereny w większości są dostępne komunikacyjnie od istniejącej ulicy o symbolu 21KDD. Obowiązuje zapewnienie przez właścicieli i użytkowników terenów dostępu w celach konserwacji i utrzymania otwartego rowu melioracyjnego, stanowiącego odbiornik wód opadowych. Przez teren przebiega istniejąca i projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ochronną.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny położone w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **A17MN-RM** i **A18RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolniczych.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu o symbolu A18RM-MN – usługi związane z obsługą parafii oraz inne usługi niepubliczne, zaś terenu oznaczonego symbolem A17MN-RM – usługi nieuciążliwe niepubliczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na terenie o symbolu A18RM-MN adaptuje się istniejącą zabudowę plebanii, w tym budynek wpisany do ewidencji konserwatorskiej, dla którego obowiązującymi są ustalenia § 21, na pozostałym terenie adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem zasad wynikających z ustaleń § 18 dotyczących strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej,
- b) dopuszcza się nową zabudowę związaną z potrzebami funkcji podstawowych i uzupełniających z ograniczeniem budowy nowych budynków inwentarskich do 20DJP,
- c) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem zastrzeżenia, że działki bez dostępu do drogi nie mogą stanowić odrębnych działek budowlanych lub siedlisk rolniczych (działki bez dostępu do drogi stanowią części nieruchomości tych samych właścicieli).

- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy i 5 m do gzymsu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach uzupełniających – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 6 m do gzymsu i 9,0 m do kalenicy,
- c) na terenie o symbolu A17MN-RM – z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych - zakaz podpiwniczania budynków mieszkalnych,

- d) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe z preferencją kierunku kalenicy równoległym do ulic z wjazdem, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej, garażowej, dla zabudowy usługowej parterowej dopuszcza się dachy płaskie.
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – maksymalnie 15 m.
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki,
- g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – 30 %,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna długość boku działki przylegającego do ulicy – 22 m,
 - c) kąt nachylenia bocznych linii podziałowych w stosunku do ulic – 90°.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny położone w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **A19MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze magazynowe usług, zieleń, parkingi.
- 3) tymczasowe użytkowanie terenu - rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu i ustaleń § 18 odnoszących się do strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - b) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych przy granicach działek, dopuszcza się przy granicy sytuowanie budynków gospodarczych, garaży oraz zabudowy usługowej,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnych działkach w przypadku prowadzenia działalności usługowej,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej w linii rozgraniczającej ulicy Sienkiewicza,
 - f) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów z ulicy Sienkiewicza,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - c) wysokość zabudowy związanej z usługami - do 2 kondygnacji użytkowych, lecz nie więcej niż 7 m do gzymsu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %,
 - e) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 180cm
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych - dwu i czterospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy Sienkiewicza i kącie nachylenia połaci 20-45%, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i garaży,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – 30 %,
 - h) maksymalny udział powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni zabudowy mieszkalnej – 1:1,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem zachowania zasad określonych na rysunku planu.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A.20MN**, **A21MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza i garaże,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i możliwości budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy bocznych granicach działek
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce
 - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,5m do kalenicy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m²,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek – 25 %
 - e) maksymalna wysokość ogrodzeń od dróg publicznych – 180cm
 - f) dachy dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45°
 - g) zakaz podpiwniczania budynków
 - 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, zachowuje się wyłącznie istniejące podziały bez możliwości podziałów wtórnych,

§ 48. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A22MN, A23MN, A24MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz towarzyszącą jej zabudowę gospodarczą z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - b) nowa zabudowa mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem przebiegu istniejącego kanału deszczowego wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicach działek,
 - d) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza dopuszczalna wyłącznie zabudowa usługowa i gospodarcza z wyłączeniem produkcji i magazynowania środków żywności,
 - e) obowiązują dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy,
 - b) wysokość budynków usługowych – do dwóch kondygnacji użytkowych, maksymalnie 7 m do kalenicy, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 60 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej – 60 m²,
 - e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i(lub) gospodarczych na usługowe pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c,
 - f) dachy nowych budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, ale dopuszcza się też dachy kopertowe i płaskie.

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działek,
- h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem zachowania łącznie wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu dzielonych działek – 20 m,
 - c) zachowany jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 49. 1. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolem **25P**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa techniczno-produkcyjna - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością dalszej rozbudowy . .Dopuszcza się nadbudowę i modernizację zabudowy istniejącej zabudowy.
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków produkcyjnych na usługowe pod warunkiem spełnienia wymagań działu II, rozdziału I, wjazd główny - od strony ul. Sienkiewicza, wjazdu awaryjne z ulic okalających.
 - c) obowiązuje zapewnienie na działce miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 33 oraz wymagania dotyczące wymagań w zakresie obrony cywilnej.
 - d) zakaz ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony ulicy Sienkiewicza, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości maksymalnej 250 cm od pozostałych ulic oraz przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonymi symbolem A24MN,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków o funkcjach mieszkaniowych
 - g) obowiązek stosowania dla wszystkich budynków ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – do wysokości dotychczas istniejącej zabudowy, przy czym zabudowa o maksymalnej wysokości nie powinna zajmować więcej niż 50 % powierzchni zabudowanej. Wysokość maksymalna budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych technologicznie z potrzebami zakładu, w rodzaju: dźwigi, kominy, itp.
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy Sienkiewicza i ul. Szkolnej – 250cm pod warunkiem, że będzie to ogrodzenie ażurowe,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – 70%
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału terenu.

§ 50. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A26RU/MN**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji obsługi rolnictwa z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji budynku i terenu na nieuciążliwe usługi inne, nie związane z obsługą rolnictwa, a także rozbiorę istniejącej zabudowy. W sytuacji rozbioru istniejącego budynku - ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako funkcję dominującą,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, maksymalnie 9 m do kalenicy.

- 6) w przypadku rozbiórki dotychczasowej zlewni mleka i zmiany funkcji na mieszkaniową, obowiązują ustalenia § 47 odnoszące się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu w sąsiedztwie oznaczonego symbolem A20MN i A21MN.
- 7) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,

§ 51. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A27US**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie – tereny sportowo-rekreacyjne z zielenią towarzyszącą.
- 2) zakaz zabudowy innej niż związana z potrzebami funkcji podstawowej,
- 3) dopuszczalna zabudowa zaplecza stadionu sportowego o gabarytach: dwie kondygnacje, dach dwuspadowy, maksymalna wysokość 8,5 m do kalenicy z lokalizacją uwzględniającą przebieg kanału deszczowego wg rysunku planu,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu oznaczonego symbolem - 3 %,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - 90 %.
- 6) stadion nie będzie stanowił terenów dla organizacji imprez masowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22.08.1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j.Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1298)
- 5) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej.

§ 52 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A28U₂** i **A29U₂**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z wykluczeniem usług z udziałem i w zakresie produkcji i magazynowania środków żywności,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – zabudowa zaplecza usług, zabudowa gospodarcza, garaże, zieleń oraz dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z wykluczeniem – z uwagi na położenie w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza - rozbudowy obejmującej funkcję mieszkalną.
 - b) lokalizację nowej zabudowy usługowej z ograniczeniem, o którym mowa w ust.1 pkt 1
 - c) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z ul. Sienkiewicza,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,
 - e) wskazanym jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony cmentarza.
 - f) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową przy południowej granicy terenu na długości maksymalnie 20 m.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 6 m do gzymsu i 9 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej zaplecza usługowego i garaży – jedna kondygnacja użytkowa.
 - b) zaleca się dach spadowy, ale dopuszcza się też płaski.
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %.
 - e) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony cmentarza, o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady scaleń oraz podziałów nieruchomości: podział możliwy na 2 części z wydzieleniem istniejącej na części terenu funkcji mieszkalnej

§ 53. Wyznacza się tereny cmentarza parafialnego, stanowiący obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **A30ZC**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji,
- 2) obowiązek przestrzegania ustaleń dotyczących cmentarza, określonych w § 20.
- 3) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej od ul. Sienkiewicza.

§ 54. Wyznacza się tereny rolne położone w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **A31R/ZL** przeznaczone docelowo do

zalesienia. Dla terenu ustala się zakaz zabudowy. Z uwagi na położenie w granicach zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, obowiązek powiadomienia WKZ na 14 dni przez przystąpieniem do zalesienia - celem uzgodnienia kwestii zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 55. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A32MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże,
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.
 - b) usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej od ulicy Sienkiewicza oraz ul. Słowackiego,
 - d) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garaże wyłącznie przy bocznych granicach działek,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8,5 m do kalenicy; budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja użytkowa.
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o głównym kierunku kalenicy – równoległym do ul. Słowackiego oznaczonej symbolem 7KDL,
 - c) udział powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni zabudowanej funkcją mieszkaniową – 60 %,
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i(lub) gospodarczego na usługowe pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c.
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej działki – 25 %,
 - 3) zasady podziałów nieruchomości: podział na działki dopuszczalny pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia dzielonych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna długość boku przyległego do drogi publicznej – 20 m,
 - c) jest zachowany bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 56. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **A33ZL** przewidziane do zachowania bez zmiany funkcji. Na tym terenie ustala się zakaz zabudowy, a dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 57. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A34MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami, miejscami postojowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicach bocznych działek, z zastrzeżeniem obudowy tych granic maksymalnie na 1/3 ich długości.
- c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
- d) obowiązek stosowania nieagresywnej kolorystyki ścian budynków.
 - e) obsługa komunikacyjna od ulic publicznych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu,
 - f) obowiązują ustalenia § 19 odnoszące się do obszaru w granicach strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - g) obowiązek przełożenia istniejących urządzeń melioracji szczegółowych poza teren objęty planem i wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków: mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8,5 m; budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 m do kalenicy. Dla budynków gospodarczych sytuowanych przy granicach obowiązuje zachowanie takiej samej wysokości ściany tylnej oraz kąta nachylenia połaci dachu jak u sąsiada,
 - b) maksymalna wielkość budynków gospodarczych i garażowych – 60 m² powierzchni użytkowej, maksymalna powierzchnia usługowa – nie więcej niż 60 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i(lub) gospodarczych na usługowe pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie b,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20 %,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych – 180 cm.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podział na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu. Możliwe zmiany mogą dotyczyć szerokości frontu działek i ich powierzchni, jednak z obowiązkiem zachowania minimum 22 m tej szerokości i minimum 1000 m² powierzchni.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A35MN i A36MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami, miejscami postojowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciągliwe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicach bocznych działek, z zastrzeżeniem obudowy tych granic maksymalnie na 1/3 ich długości.
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
 - d) obowiązek stosowania nieagresywnej kolorystyki ścian budynków.
 - d) obsługa komunikacyjna od ulic publicznych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu,
 - e) obowiązek przełożenia istniejących urządzeń melioracji szczegółowych poza teren objęty planem i wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych.
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość maksymalna budynków: mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8,5 m do kalenicy; budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 m do kalenicy. Dla budynków gospodarczych sytuowanych przy granicach obowiązuje zachowanie takiej samej wysokości ściany tylnej oraz kąta nachylenia połaci dachu jak u sąsiada,
 - b) maksymalna wielkość budynków gospodarczych i garażowych – 60 m² powierzchni użytkowej, maksymalna powierzchnia usługowa – nie więcej niż 60 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i(lub) gospodarczych na usługowe pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie b,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20 %,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg i ulic – 180 cm.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podział na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu. Możliwe zmiany mogą dotyczyć szerokości frontu działek i ich powierzchni, jednak z obowiązkiem zachowania minimum 22 m tej szerokości i minimum 1000 m² powierzchni.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A37PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa techniczno-produkcyjna - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa o uciążliwości w granicach terenu.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z potrzebami funkcji podstawowych.

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością dalszej rozbudowy . .Dopuszcza się nadbudowę i modernizację zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków produkcyjnych na usługowe i odwrotnie pod warunkiem spełnienia wymagań działu II, rozdziału I,
 - c) lokalizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu oraz z uwzględnieniem zieleni izolacyjnej przy granicy terenów o odmiennych funkcjach, obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicach terenu. Na terenie położonym poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację takich obiektów, jak waga, stacja transformatorowa, parkingi i inne związane z obsługą zakładu,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych,
 - e) wjazd główny - do części obecnie zagospodarowanej - od ulicy Słowackiego oznaczonej symbolem 7KDL, do części stanowiącej ofertę gminy - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD. Do czasu urządzenia projektowanej ulicy o symbolu 10KDD - dopuszcza się dojazd na zasadach dotychczasowych.
 - f) obowiązuje zapewnienie na działce miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 33 oraz zasady dotyczące wymagań w zakresie obrony cywilnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 3 - 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m do kalenicy. Ustalenie to nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych zakładu, tj. kominów, dźwigów, silosów, itp.
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 %....
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy terenu – 65 %,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 250 cm pod warunkiem, iż będą to ogrodzenia ażurowe, od pozostałych terenów dopuszcza się ogrodzenia pełne i do wysokości 250 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział terenu dopuszczalny pod warunkiem zagwarantowania dostępu dzielonych części do dróg publicznych, minimalnej

powierzchni działki 0,30 ha, szerokości frontu min. 30 m oraz lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, a także innych parametrów i wskaźników wynikających z punktu 2.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A38MN-RM i A40MN-RM**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) zasady ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.
 - b) zakaz lokalizacji wielkotowarowych ferm hodowlanych i obiektów do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie wymagającej sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - c) lokalizację nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy wg rysunku planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicach działek; zabudowę związaną z potrzebami gospodarstw rolnych pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.
 - e) zakaz stosowania w elewacjach budynków agresywnej kolorystyki.
 - f) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej działek z ul. Zakrzewki i ul. Witosa,.
 - g) obowiązek przełożenia istniejących na części terenu o symbolu A38MN-RM urządzeń melioracji szczegółowych poza teren objęty planem i wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych.
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu z tolerancją 10 %,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - h) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g.
 - 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek powstałych w wyniku podziału określonych w § 33 pkt 7 i zachowania bezpośredniego dostępu do dróg publicznych przedstawionych na rysunku planu.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A39MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami, miejscami postojowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolniczych oraz usługi nieuciążliwe

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbudowy oraz zakazem tworzenia nowych siedlisk rolniczych.
- b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) zakaz lokalizacji obiektów do hodowli zwierząt gospodarskich wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- d) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych przy granicach działek, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicach działek zabudowy gospodarczej i garaży,
- g) obsługa komunikacyjna działek- z ulic publicznych i wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu.
- h) obowiązek przełożenia istniejących urządzeń melioracji szczegółowych poza teren objęty planem i wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu z tolerancją 10 %,.
- b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy.
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
- e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulic z wjazdem, pozostałych budynków – nie określa się,
- f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
- g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
- h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
- i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g.

3) zasady podziałów nieruchomości: według zasad określonych na rysunku planu.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A41MN**, dla których ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami, miejscami postojowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbudowy.
- b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz – na fragmencie terenu – strefy ochronnej od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
- c) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych przy granicach działek, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicach działek zabudowy gospodarczej i garaży,
- d) obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów w przypadku prowadzenia działalności usługowej, zgodnie z ustaleniami § 33.

- e) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów z istniejących ulic publicznych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu z tolerancją 10 %,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej – 60 m²,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki,
 - f) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy, pozostałych budynków – nie określa się,
 - g) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

§ 63. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolami **A42MN-U, A43MN-U, A44MN-U** dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze magazynowe usług, zieleni, parkingi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.
 - b) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu i zakazu zabudowy w strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - c) proporcje zabudowy usługowej w stosunku zabudowy mieszkaniowej ustala się jak 1:1,
 - d) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych przy granicach działek, dopuszcza się przy granicy sytuowanie budynków gospodarczych, garaży oraz zabudowy usługowej,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnych działkach w przypadku prowadzenia działalności usługowej,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej w linii rozgraniczającej ulicy Sienkiewicza,
 - g) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów.
 - h) dopuszcza się zmianę użytkowania obiektów o funkcjach podstawowych pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie c,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja użytkowa
 - c) wysokość zabudowy związanej z usługami - do 2 kondygnacji użytkowych, lecz nie więcej niż 8 m do gzymsu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.
 - e) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 180cm
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu i czterospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy i kącie nachylenia połaci 20-45%, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej i garaży oraz dach płaski dla budynków usługowych.
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – 30 %,

3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni dzielonych działek wg ustaleń § 33 oraz zachowania bezpośredniego dostępu do dróg publicznych.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A45MN i A46MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, parkingami i zielenią przydomową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – usługi nieuciążliwe.
- 3) tymczasowe użytkowanie terenów: rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy uwzględnieniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz stref ochronnych od napowietrznych linii 15 kV przewidzianej do zachowania i przewidzianej do skablowania w okresie jej funkcjonowania jako napowietrznej,
 - c) przy granicy działek dopuszcza się jedynie sytuowanie nowej zabudowy gospodarczej i garaży,
 - d) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z istniejących i projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla usługowej działalności gospodarczej realizowanej na działce,
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach ścian,
 - g) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulic z wjazdem, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków usługowych dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g i h.
 - j) maksymalna wysokość ogrodzeń o d strony ulic – 180 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: wyłącznie według zasad określonych na rysunku planu.

§ 65. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A47MN, A48MN i A49MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, parkingami i zielenią przydomową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – usługi nieuciążliwe.
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu - rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy uwzględnieniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz strefy ochronnej od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - c) przy granicy działek dopuszcza się jedynie sytuowanie nowej zabudowy gospodarczej i garaży,
 - d) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z istniejących i projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla usługowej działalności gospodarczej realizowanej na działce,
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach ścian,
 - g) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulic z wjazdem, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków usługowych dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g.
 - j) maksymalna wysokość ogrodzeń o d strony ulic – 180 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: wyłącznie według zasad określonych na rysunku planu.

§ 66. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A50MN-RM**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, zielenią, parkingami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych.
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,

- b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - c) zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych,
 - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy związanej z hodowlą zwierząt gospodarskich wymagającej sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek.
 - f) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Witosa i ul. Zakrzewki oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDL,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulic z wjazdem, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 80 m² powierzchni zabudowy,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: według zasad określonych na rysunku planu.

§ 67. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A51PU**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę produkcyjno-usługową o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: składowanie materiałów na placu z wykluczeniem sypek i pyłących powodujących emisję niezorganizowaną,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy związanej z działalnością produkcyjno-usługową bez możliwości rozbudowy,
 - b) zakaz zabudowy mieszkaniowej i o innych funkcjach chronionych,
 - c) obowiązek ogrodzenia terenu z zaleceniem zastosowania żywopłotu,
 - d) zakaz zabudowy bezpośrednio przy granicach z działkami o funkcjach mieszkaniowych,
 - e) obsługa komunikacyjna – z ulicy Witosa oznaczonej symbolem 2KDL,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy związanej z prowadzoną działalnością bez możliwości jej podwyższania,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów zgodnie z ustaleniami § 33 pkt ,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,

- e) dopuszcza się wysokość ogrodzenia do 200 cm na granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 68. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A52MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – zabudowa stanowiąca zaplecze magazynowe usług, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej i(lub) usługowej z uwzględnieniem zakazu zabudowy w strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - b) możliwość całościowego zagospodarowania terenu funkcją usługową, jednak bez dopuszczenia zagospodarowania terenu wyłącznie funkcją mieszkaniową.
 - c) obowiązek zapewnienia parkingów wg zasad określonych w § 33.
 - d) zakaz zabudowy bezpośrednio przy granicach terenu,
 - e) obsługa komunikacyjna – z ulicy Witosa, oznaczonej symbolem 2KDL oraz (lub) z projektowanych ulic dojazdowych publicznych o symbolach 11KDD i 15KDD,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, budynków lub części zaplecza – 1 kondygnacja użytkowa,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównej kalenicy równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45°,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – maksymalnie 40 m,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 40 %,
- 3) zasady scaleń i podziału nieruchomości: teren wymaga zagospodarowania przez jednego inwestora.

§ 69. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A53U₂**, dla którego ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowę usługową niepubliczną,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy związanej z zapleczem magazynowym i gospodarczym. Potrzeby w tym zakresie należy uwzględnić w bryle budynku usługowego,
 - c) z uwagi na sąsiedztwo ogólnodostępnego parkingu, nie obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na działce,
 - d) obsługę komunikacyjną zapewnia ul. Witosa oraz projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 17KDD,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy usługowej - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 6 m do gzymsu i 9 m do kalenicy,
 - b) dach dwu lub wielospadowy o kątach nachylenia odpowiadających sobie połaci 20-45 stopni,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50 % powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz podziałów.

§ 70. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A54KS** przeznaczony pod ogólnodostępny parking obsługiwany komunikacyjnie od ulicy Witosza oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL. Dla terenu ustala się zakaz zabudowy i grodzenia.

§ 71. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A55R**, dla których ustala się rolnicze przeznaczenie bez prawa do zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego.

§ 72. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A56MN**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, garażami, parkingami i zielenią przydomową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy uwzględnieniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz strefy ochronnej od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - c) przy granicy działek dopuszcza się jedynie sytuowanie nowej zabudowy gospodarczej i garaży,
 - d) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z istniejących i projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla usługowej działalności gospodarczej realizowanej na działce,
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach ścian,
 - g) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulic z wjazdem, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków usługowych dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g i h.
 - j) maksymalna wysokość ogrodzeń o d strony ulic – 180 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: wyłącznie według zasad określonych na rysunku planu.

§ 73. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A57US**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji
- 2) uzupełniające przeznaczenie – zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową .
- 3) tymczasowy sposób użytkowania: rolniczy do czasu zagospodarowania w sposób zgodny z planem.
- 3) teren nie będzie miejscem odbywania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 22.08.1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 120. poz. 1298),
- 4) obsługa komunikacyjna – od ulicy Witosa oznaczonej symbolem 2KDL,
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych stosownie do programu zagospodarowania,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 5 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %,
- 7) wysokość ewentualnej zabudowy – 1 kondygnacja użytkowa. maksymalnie 7 m do kalenicy,
- 8) zakaz podziałów terenu,

§ 74. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A58RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu oraz przebiegu po działkach wodociągu magistralnego przewidzianego do zachowania wg rysunku planu,
 - c) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu: dotychczasowa tj. z ulicy Sienkiewicza,
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce, gdzie prowadzona jest usługowa działalność gospodarcza w ilości wg ustaleń § 33,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy Sienkiewicza, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,

- h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 50 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
- i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział terenu możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) dzielone działki będą miały minimalną szerokość frontu przyległą do ulicy Sienkiewicza 20 m,
 - b) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działki nierolniczej 1000 m² i w zabudowie zagrodowej – min. 1500 m²,
 - c) zostanie zapewniony dojazd do rolnych części nieruchomości pozostałych po podziale.

§ 75. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A59MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające przeznaczenie - usługi nieuciążliwe.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością remontów i rozbudowy,
 - b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych oraz związanej z nimi zabudowy gospodarczej i garażowej z uwzględnieniem linii zabudowy oraz ochrony przebiegu wodociągu wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek równoległej do ulicy Dojazdowej,
 - d) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce,
 - e) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej z ulicy Dojazdowej, oznaczonej symbolem KDW,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy Dojazdowej, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków usługowych dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie g i h.
 - j) maksymalna wysokość ogrodzeń o d strony ulic – 180 cm,
 - 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały wyłącznie na podstawie zasad określonych na rysunku planu.

§ 76. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A60PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa o uciążliwości w granicach własnego terenu,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obsługa transportu, magazyny, składy, zieleń, parkingi,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
 - b) rozbudowa istniejących i budowa nowych obiektów pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki oraz zachowania ustaleń wynikających z dalszych treści § 76,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej oraz chronionych funkcji publicznych,
 - d) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej z ul. Kolejowej,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowych i rozbudowywanych budynków – 2 kondygnacje, jednak nie więcej niż 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, zalecana wysokość obiektów związanych z funkcją produkcyjną i usługową – 1 kondygnacja użytkowa.
 - b) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu – 50 %,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości minimum 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
 - e) zachowuje się istniejące ogrodzenie murowane pełne od strony ulicy Dojazdowej z obowiązkiem jego kontynuacji na odcinkach, gdzie takiego ogrodzenia nie ma.
 - 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem sporządzenia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej sposób obsługi komunikacyjnej dzielonych części terenu oraz ich uzbrojenie.

§ 77. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A61MN-U**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego podstawowego przeznaczenia terenu - zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
 - 2) zakaz zwiększania powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
 - 3) zalecenie zmiany funkcji na wyłącznie usługową i(lub) magazynowo-składową,
 - 4) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej od ulicy Kolejowej,
 - 5) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej od ul. Dojazdowej,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się :
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 % powierzchni terenu,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20 %,
 - c) wysokość zabudowy: usługowej - 1-2 kondygnacje, maksymalnie 8 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej lub magazynowej - 1 kondygnacja, maksymalnie 6 m do kalenicy.
 - d) dachy spadowe lub płaskie o dowolnym kierunku kalenicy.
 - 2) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 78. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A 62PU** , dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, garaże, zabudowa magazynowa, składy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizację zabudowy o funkcjach określonych w ust.1. z preferencją składów i magazynów.
- b) obsługa komunikacyjna terenów – od ulicy Kolejowej oznaczonej symbolem KDW,
- c) dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości min. 200 cm,
- d) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy związanej z obsługą terenów – 1-2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %.
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni terenu,
 - e) dachy spadowe o głównej kalenicy równoległej do terenu kolejowego, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej, dachy należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10-45⁰,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 79. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A63U₂**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z preferencją obsługi terenów kolejowych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa wytwórcza i magazynowo-składowa,
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa (dotychczasowe mieszkania funkcyjne kolei),

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową funkcjonalnie związaną z obsługą terenów kolejowych bez możliwości powiększania dotychczasowej powierzchni mieszkalnej,
 - b) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
 - c) dopuszcza się remonty mające na celu utrzymanie i poprawę dotychczasowych standardów mieszkaniowych, w szczególności wyposażenie wnętrz mieszkalnych w urządzenia zabezpieczające przed hałasem kolejowym i innymi uciążliwościami terenów kolejowych,
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy do wszelkich funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych,
 - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej od ulicy Kolejowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – zachowanie dotychczasowej 2 kondygnacyjnej z dopuszczeniem nowej jednokondygnacyjnej,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej oraz nowej o funkcjach określonych w ust.1 – 1 kondygnacja użytkowa
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,....
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działek,
 - e) dachy dwu lub jednospadowe o głównej kalenicy równoległej do terenu kolejowego
 - f) dopuszcza się ogrodzenia pełne z preferencją wysokich żywopłotów od strony terenu kolejowego,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podziały możliwe pod warunkiem opracowania urbanistycznej koncepcji podziału i zagospodarowania uwzględniającej zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu oraz ustalenia punktu 2.

§ 80. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A64MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe,
- 3) przeznaczenie tymczasowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej, z wykluczeniem zakładania nowych siedlisk rolniczych, z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu oraz ochrony strefy związanej z przebiegiem przez działki nitki wodociągu magistralnego wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy włącznie z zabudową mieszkaniową bezpośrednio przy granicy działek,
 - c) lokalizację nowej zabudowy usługowej, w szczególności handlu - dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia na działce miejsc do parkowania samochodów w ilości min. 2 miejsc,
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce
 - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej z ulicy Sienkiewicza,
 - e) obowiązek ustaleń określonych w § 21 dotyczącym budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do bocznych granic działek, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych sytuowanych w odległościach min. 1,5 m od granicy -dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, budynków mieszkalnych sytuowanych bezpośrednio przy granicy – płaskie lub jednospadowe,
 - g) dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków usługowych dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°;
 - h) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,
 - i) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 60% powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - j) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h i i.
 - k) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic – 180 cm,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział na działki dopuszczalny wyłącznie pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. Sienkiewicza na długości min. 18 m.

§ 81. Wyznacza się tereny przeznaczone do zagospodarowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **A65R-Rz**, dla których ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk w dolinie z rowem melioracyjnym oznaczonym w ewidencji urządzeń melioracyjnych literami R-H, bez prawa do zabudowy,
- 2) utrzymanie i zapewnienie drożności istniejącego rowu jako podstawowego urządzenia melioracyjnego,
- 3) obowiązek zapewnienia przez właścicieli działek dostępu do rowu dla jego konserwacji,
- 4) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 82. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A66MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, garaże, usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działek
 - c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce
 - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej od istniejących ulic lokalnej i dojazdowych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5m do kalenicy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – 35%,
 - e) maksymalny udział powierzchni usługowej na działkach – 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o głównej kalenicy równoległej do ulicy, dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy gospodarczej, dachy należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45°,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń ani podziałów

§ 83. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A67MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze ekstensywnym, na dużych działkach z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - e) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
 - f) nową zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - g) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garaże bezpośrednio przy bocznych granicach działek na długości maksimum 10 m
 - h) obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy pasa terenu wzdłuż rowu o szerokości min. 5 m,
 - i) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych w elewacjach i dachach budynków sytuowanych na jednej działce,
 - j) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej działek.
 - k) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych stosownie do ustaleń § 33,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na położenie w strefie dolinnej - zakaz podpiwniczenia budynków mieszkalnych oraz obowiązek stosowania izolacji przeciwwilgociowej,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10% powierzchni działek. W przypadku przekroczenia tej powierzchni już obecnie - dopuszcza się rozbudowę obejmującą maksymalnie 30% powierzchni zabudowy istniejącej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej - 60 m²,
 - f) dopuszcza się usługi nieuciążliwe na powierzchni obejmującej maksymalnie 50% powierzchni mieszkalnej,
 - g) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45 stopni, dopuszcza się dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15 stopni,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: z uwagi na położenie w strefie dolinnej i ekstensywność zabudowy terenu - zakaz wtórnych podziałów.

§ 84. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A68RM-MN**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu; zakaz nowej zabudowy inwentarskiej wymagającej sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - c) miejsca parkingowe związane z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicy działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży wyłącznie przy bocznych granicach działek , sytuowanie zabudowy związanej z potrzebami zagrody rolniczej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - e) obsługa komunikacyjna: z ulic: Szkolnej i Rolniczej oznaczonych symbolami 6KDL i KDW,
 - f) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu,.
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem

gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki,
- e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy Rolniczej, pozostałych budynków – nie określa się,
- f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45⁰, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15⁰,
- g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy,

- h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 50% powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
- i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h, wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział terenu możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) dzielone działki będą miały minimalną szerokość frontu przyległą do ulicy Rolniczej 20 m dla zabudowy jednorodzinnej i 25 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działki nierolniczej 1000 m² i w zabudowie zagrodowej – min. 1500 m²,

§ 85. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A69MN, A70MN i A71MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże,
- 3) tymczasowe użytkowanie terenu - rolne do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową i wytyczenia ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 30KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy I rozbudowy oraz ustala się lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystyki I materiałów wykończeniowych elewacji I pokrycia dachów dla budynków sytuowanych na jednej działce,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży i usług przy bocznych granicach działek,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla potrzeb działalności gospodarczej prowadzonej na działce,
 - e) obsługę komunikacyjną zapewniają projektowane drogi dojazdowe oznaczone symbolami 30KDD i 31KDD. Do czasu wytyczenia ulic oznaczonych symbolami 30KDD i 31KDD - brak możliwości zabudowy działek na terenie oznaczonym symbolami A69MN I A70MN.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja użytkowa, ale nie więcej niż 5m do kalenicy
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej - 60 m²,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – 15%
 - g) maksymalna wysokość ogrodzeń od ulicy – 180 cm
 - h) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45%, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej dachy jednospadowe.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w ramach istniejących podziałów własnościowych wg zasad przedstawionych na rysunku planu.

§ 86. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A72U₂, A73U₂**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi niepubliczne o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze magazynowe usług, drobna wytwórczość,
- 3) zakaz zabudowy terenu oznaczonego symbolem A73U₂ do czasu wytyczenia drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 30KDD oraz wyposażenia przynajmniej w energię elektryczną i w sieć wodociagową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z udziałem produkcyjnej pod warunkiem nie wykraczania z uciążliwością poza granice terenu oznaczonego symbolem,
 - b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami, o których mowa w ust.1. z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - e) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych,
 - f) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną terenu przy granicach z terenami o innych funkcjach w pasie o szerokości min. 3 m,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu - od nowoprojektowanej drogi dojazdowej wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej symbolem 30KDD,
 - h) obowiązek zapewnienia na działkach miejsc parkingowych stosownie do ustaleń § 33
 - i) zakaz stosowania w elewacjach kolorów agresywnych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy usługowej – do 2 kondygnacji, maksymalnie 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% całego terenu oznaczonego symbolem
 - d) wysokość ogrodzeń od ulicy – 180 cm,
 - e) dachy płaskie lub dwuspadowe o kalenicy głównej prostopadłej do bocznych granic działek i kącie nachylenia połaci 15-35%
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni dzielonych działek - 3000 m²,
 - b) zachowania szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej - min. 25 m, po podziale muszą mieć powierzchnię minimum 1000 m² i szerokość boku przylegającego do drogi minimum 25 m.

§ 87. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **A74R/ZL**, przewidziane docelowo do zalesienia. Dla terenu ustala się zakaz jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się jedynie prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, w tym m.in. projektowanego kabla elektroenergetycznego 15kV.

§ 88. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **A75ZL**, przewidziane do zachowania bez zmiany funkcji, dla których ustala się zakaz zabudowy związanej z potrzebami gospodarki leśnej. Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 89. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A76MN, A77MN, A78MN, A79MN, A80MN, A81MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza i garaże,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i możliwości budowy nowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicach działek z preferencją przy granicach równoległych do ulic z wjazdem,

- c) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu oraz pastelowej (nie jaskrawej) kolorystyki dla budynków sytuowanych na jednej działce
- d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy z zakazem budynków parterowych, wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,5m do kalenicy;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m², a udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50 % powierzchni budynku mieszkalnego.
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek – 25 %
 - e) maksymalna wysokość ogrodzeń od przestrzeni publicznych – 180cm
 - f) dachy dwu i wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45°
 - g) zakaz podpiwniczania budynków
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, zachowuje się wyłącznie istniejące podziały bez możliwości podziałów wtórnych,

§ 90. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A82MN-U**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowo-usługowej bez możliwości dalszej rozbudowy obiektów o funkcji usługowej i usługowo-wytwórczej,
- 2) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej,
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania zabudowy usługowej na rzecz funkcji mieszkalnej,
- 4) zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy działki 40 %,
- 5) zapewnienie min. 25 % powierzchni biologicznie czynnej.

§ 91. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **A83US**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - plac zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą (górką saneczkową, boiska do gier),
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu o maksymalnej wysokości 160 cm.

§ 92. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **A84RM-MN** i **A85RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu oraz zakazu zabudowy w strefie ochronnej od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Sportowej - drogi gminnej, lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce, gdzie prowadzona jest usługowa działalność gospodarcza w ilości wg ustaleń § 33,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę mieszkalną parterową,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do drogi gminnej, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy, powierzchni budynków związanych z potrzebami zagrody rolniczej - nie określa się.
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 50 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział terenu możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) dzielone działki będą miały minimalną szerokość frontu przyległą do drogi gminnej 22 m dla zabudowy jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działki nierolniczej 1200 m² i w zabudowie zagrodowej – min. 2000 m²,

§ 93. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **A86E, A87E, A88E, A89E, A90E, A91E, A92E, A93E, A94E, A95E, A96E, A97E** - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV z możliwością modernizacji i przewidziane do budowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

Jednostka B - ZAKRZEWKI

§ 94. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B8MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, garażowej i usług nieuciążliwych z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach jak dla zabudowy nowej,
 - b) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1,
 - c) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i sytuowanie garaży bezpośrednio przy granicach działek,
 - d) zakaz tworzenia siedlisk rolniczych,

- e) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 80 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - f) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - h) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - i) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z ulic publicznych i dróg wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 25 %.
W przypadku przekroczenia tego wskaźnika już obecnie - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków maksymalnie o 25 % ich powierzchni,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: tereny nie wymagają scaleń, obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 95. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B9PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjno-usługowa,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze magazynowe, składy.
- 2) Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki z możliwością remontów i przebudowy pod warunkiem nie zwiększania powierzchni produkcyjnej i usługowej. Wyklucza się możliwość składowania na działce materiałów sypkich i pyłących.
 - b) zakaz rozbudowy obiektów, w których odbywa się działalność produkcyjna, dopuszcza się możliwość zabudowy magazynowej i zaplecza socjalno-biurowego pod warunkiem zachowania maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - c) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce stosownie do ustaleń § 33.
 - 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35 %,
 - 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 96. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B10RM**, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym,

- c) Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) adaptację istniejących ogrzewanych szklarni bez możliwości dalszej ich rozbudowy,
 - 2) możliwość adaptacji istniejącego budynku do funkcji mieszkalnej związanej z obsługą terenu,
 - 3) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu,
 - 4) brak możliwości nowej zabudowy mieszkaniowej.

§ 97. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B11ZL**, stanowiące tereny istniejących lasów, przewidziane do zachowania dotychczasowej funkcji bez możliwości zmiany. Na terenach oznaczonych tym symbolem dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 98. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B12MN** i **B13MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,
 - 3) tymczasowe użytkowanie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej bez możliwości jej dalszej rozbudowy o obiekty związane z potrzebami gospodarstwa rolnego oraz docelową zmianę funkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej i związanej z produkcją i magazynowaniem środków żywności w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy bocznej granicy działek,
 - d) obsługę komunikacyjną zapewnia ulica Robotnicza oznaczona na odcinku przewidzianym do poszerzenia symbolem 4KDD i na odcinku o braku możliwości poszerzenia symbolem KDW oraz ulica projektowana o symbolu 10KDD,
 - e) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - f) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 80 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - g) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - h) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - i) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
 - 3) zasady podziału nieruchomości: według zasad określonych na rysunku planu, z uwzględnieniem następujących wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki - 1000 m²,
 - b) zachowania bezpośredniego dostępu do dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem,
 - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działek - 25 m.

§ 99. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B14KS** przeznaczony pod ogólnodostępny parking przycmentarny, stanowiący przestrzeń publiczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zakaz grodzenia terenu,
- 2) dopuszcza się możliwość zabudowy w formie wolno stojących, parterowych kiosków związanych z obsługą cmentarza, o maksymalnej wysokości 3 m i maksymalnej powierzchni zabudowy - 25 m².
- 3) obsługa komunikacyjna - z ulicy Sienkiewicza oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 100. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **B15R/ZL** przewidziane docelowo do zalesienia. Dla terenu obowiązuje zakaz zabudowy. Z uwagi na położenie w strefie ochrony i obserwacji archeologicznej, ustala się dla obowiązek powiadomienia WKZ na 14 dni przed przystąpieniem do zalesienia. Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 101. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **B16R**, położone w strefie dolinnej, dla których ustala się zakaz nowej zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 102. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **B17RM-MN** i **B18RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnictwa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z uwzględnieniem linii zabudowy oraz przebiegu projektowanej linii 15 kV wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Zakrzewki, lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce, gdzie prowadzona jest usługowa działalność gospodarcza w ilości wg ustaleń § 33,
 - f) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów zmeliorowanych obowiązek uzgodnienia z WZMiUW w Łodzi kwestii przełożenia urządzeń melioracyjnych w sposób gwarantujący działanie systemu na terenach sąsiednich oraz wykreślenie tych terenów z ewidencji urządzeń melioracyjnych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę mieszkalną parterową,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do ulicy, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków

- związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
- g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 60 m² powierzchni zabudowy, powierzchni budynków związanych z potrzebami zagrody rolniczej - nie określa się.
 - h) maksymalna powierzchnia usługowa w budynkach mieszkalnych lub stanowiących odrębny budynek – 50 % powierzchni zabudowy budynku o funkcji mieszkalnej.
 - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego lub gospodarczego na usługowy pod warunkiem zachowania proporcji, o której mowa w punkcie h.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział terenu możliwy pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
- a) dzielone działki będą miały minimalną szerokość frontu przyległą do ulicy Zakrzewki 22 m dla zabudowy jednorodzinnej i 25 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działki nierolniczej 1000 m² i w zabudowie zagrodowej – min. 2000 m²,

§ 103. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **B19T** przeznaczony do budowy stacji bazowej telefonii komórkowej z obszarem oddziaływania mieszczącym się w granicach lokalizacji. Obsługa komunikacyjna stacji - z drogi dojazdowej wewnętrznej prowadzącej do gminnej oczyszczalni ścieków o lokalizacji poza granicami planu.

§ 104. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B20PU** dla których ustala się:

- 1) zabudowę produkcyjno-usługową nieuciążliwą i(lub) o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - składy i magazyny, zieleń, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej związane z potrzebami funkcji podstawowych z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem na placu materiałów sypkich i pylących.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy i zagospodarowanie o funkcjach określonych w ust.1. z uwzględnieniem przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ze strefą ochronną i liniami zabudowy wg rysunku planu,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych,
 - c) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga dojazdowa wewnętrzna prowadząca do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki ścian, pokrycia dachowego, okien i drzwi.
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie stosownie do ustaleń § 33.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, budynków lub części zaplecza – 1 kondygnacja użytkowa,
 - b) dachy dwuspadowe o głównej kalenicy równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci min. 15°,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 50 %,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 0,30 ha,
 - b) zostanie zapewniony bezpośredni dojazd do drogi dojazdowej wewnętrznej na szerokości min. 25 m,

§ 105. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **B21US** przeznaczony na cele rekreacyjno-sportowe, dla którego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie osiedlowego boiska do gry w piłkę,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości 180 cm,
- 4) obsługa komunikacyjna - z ul. Zakrzewki.

106 Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **B22E i B23E** - istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV z możliwością ich przebudowy i modernizacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

Jednostka C - WINCENTÓW

§ 107. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **C1MN, C2MN i C3MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże,
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy bocznej granicy działek,
 - c) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - d) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 60 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - e) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - g) obsługa komunikacyjna - od istniejących i projektowanych dróg dojazdowych publicznych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu.
 - 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
 - 3) zasady podziału nieruchomości: według zasad określonych na rysunku planu, z uwzględnieniem następujących wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni dzielonych działek - 1000 m²,

- b) zachowania bezpośredniego dostępu do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem,
- c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki 25 m.

Jednostka D - DOBRÓŃ MAŁY

§ 108. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D1RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) z uwagi na sąsiedztwo terenu kolejowego oraz brak drogi publicznej (obsługę komunikacyjną zapewnia droga wewnętrzna poprowadzona po terenie kolejowym, zamkniętym) - zakaz nowej zabudowy o funkcjach mieszkalnych i usługowych,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych poniżej,
 - b) lokalizację nowej zabudowy ogranicza się wyłącznie do funkcji niemieszkalnych, z wyłączeniem usługowych oraz z uwzględnieniem linii zabudowy oraz przebiegu wodociągu i sieci gazowej wg rysunku planu, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych maksymalnie o 50 % dotychczasowej powierzchni mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) obowiązek realizacji ustaleń określonych w § 19 dotyczących strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Torowej - dojazdowej wewnętrznej istniejącej po terenie kolejowym,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 4,5 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę mieszkalną parterową,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadły do bocznych granic działek, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 40 m² powierzchni zabudowy, powierzchni budynków związanych z potrzebami zagrody rolniczej - z wykluczeniem budynków do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie wymagającej sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz podziałów nieruchomości nie związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego.

§ 109. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D2MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową,
- 2) uzupełniające przeznaczenie – zabudowa stanowiąca zaplecze magazynowe usług, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych poniżej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej i(lub) usługowej pod warunkiem zachowania dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej; nowe konieczne zjazdy - wyłącznie za zgodą zarządcy drogi krajowej Nr 14,
 - c) obowiązek zapewnienia parkingów wg zasad określonych w § 33.
 - d) bezpośrednio przy granicach bocznych działek dopuszcza się wyłącznie zabudowę niemieszkalną,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - f) obowiązek realizacji ustaleń określonych w § 19 dotyczących strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - g) obowiązek realizacji ustaleń § 21 odnoszącego się do budynków w ewidencji konserwatorskiej,
 - h) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 6 m do gzymsu i 9 m do kalenicy, budynków niemieszkalnych lub zaplecza – 1 kondygnacja użytkowa,
 - b) dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o głównej kalenicy równoległej do bocznych granic działek i kącie nachylenia połaci 20-45°, dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie, a dla zabudowy gospodarczej - dachy jednospadowe,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach określonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 30 %,
- 3) zasady scaleń i podziału nieruchomości: zakaz podziałów wymagających tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej, w pozostałych przypadkach obowiązują zasady określone w § 33 ust. 2.

§ 110. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D3U₂**, dla którego ustala się podstawowe przeznaczenie – różne usługi niepubliczne

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) adaptację istniejących obiektów kubaturowych związanych z funkcją podstawową z możliwością przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zapewnienia na działce miejsc do parkowania samochodów,
- 2) ewentualna rozbudowa możliwa wyłącznie poprzez nadbudowę drugiej kondygnacji, przy czym z uwagi na ekspozycję terenu - rozbudowę należy traktować jako wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego,
- 3) w przypadku nadbudowy, dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z ulicy Sienkiewicza oznaczonej symbolem 2KDZ,
- 5) zakaz grodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych.

§ 111. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D4R-Rz**, dla którego ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolnicze z dominacją łąk i pastwisk w strefie dolinnej

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bez możliwości rozbudowy,
- 2) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
- 3) adaptuje się przebiegi istniejących sieci uzbrojenia komunalnego, dopuszcza się prowadzenie niezbędnych nowych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się możliwość budowy stawów.
- 5) obowiązek zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych w pasie o szerokości przynajmniej 5 m z każdej strony. Oznacza to zakaz grodzenia terenu lub grodzenie z elementów łatwo rozbieralnych.

§ 112. 1. Wyznacza się tereny, oznaczony na rysunku planu symbolem **D5MN-RM** i **D6MN-RM**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolniczych.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy oraz przebiegiem wodociągu i sieci gazowej według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną od ul. Kaczeńcowej oznaczonej symbolem 10KDL,
 - e) obowiązek realizacji ustaleń określonych w § 19 dotyczących strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy i 4,5 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę mieszkalną parterową,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadły do bocznych granic działek, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 40 m² powierzchni zabudowy, dla budynków związanych z potrzebami zagrody rolniczej - z wykluczeniem budynków do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie wymagającej sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne w granicach istniejących podziałów własnościowych pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:

- a) zachowania minimalnej powierzchni działek powstałych wskutek podziału: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m², dla zabudowy zagrodowej - 1500 m²,
- b) zachowania bezpośredniego dostępu do ulicy Kaczeńcowej na długości minimum 20 m,

§ 113. 1. Wyznacza się tereny, oznaczony na rysunku planu symbolem **D7MN, D8MN, D9MN, D10MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwe usługi niepubliczne.
2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy bocznej granicy działek,
 - d) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - e) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 60 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - f) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - h) obsługa komunikacyjna - od istniejących i projektowanych dróg dojazdowych publicznych i wewnętrznych przedstawionych na rysunku planu z wykluczeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 25 %,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
 - h) ogrodzenia od strony dróg (ulic) publicznych - ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
 - 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, zachowuje się istniejące granice własności, a nowe podziały wyłącznie wg zasad przedstawionych na rysunku planu i uwzględnieniu wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki - 1000 m²,
 - b) zachowania minimalnej szerokości frontu działki przylegającego do drogi publicznej - 20 m.
 - c) zachowania bezpośredniego dostępu do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem.

§ 114. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D11MN-U, D12MN-U, D13MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniowo-usługową,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi niepubliczne, zabudowa gospodarcza, garaże,
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna - z drogi lokalnej i dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDL i KDW oraz dla terenu o symbolu D13MN-U utrzymanie istniejących zasad obsługi z drogi krajowej Nr 14,
 - c) dopuszcza się proporcje w zakresie powierzchni zabudowy dla funkcji podstawowych maksymalnie 2/3 powierzchni usługowej w stosunku do funkcji mieszkalnej,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z ustaleniami § 33,
 - e) z uwagi na eksponowane położenie nowej zabudowy od drogi krajowej, nową zabudowę należy traktować jak zabudowę wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego.
 - f) obowiązuje zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - g) obowiązek realizacji ustaleń określonych w § 19 dotyczących strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i usługowej - 2 kondygnacje, maksymalnie 7 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
 - b) dachy spadowe, ale dopuszcza się dla zabudowy usługowej dachy płaskie.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działek,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %,
 - e) ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych - wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: w ramach istniejących podziałów własnościowych według zasad określonych na rysunku planu.

§ 115. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D14KS** przewidziane do zachowania istniejącej stacji paliw płynnych i gazowych z urządzeniami towarzyszącymi i z możliwością rozbudowy i modernizacji.

§ 116. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D15KD-ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie pod ogólnodostępny parking wraz z zielenią towarzyszącą niską,
- 2) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących kiosków, o maksymalnej wysokości 3 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m².
- 3) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z ul. Kaczeńcowej oznaczonej symbolem 10KDL.

§ 117.1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D16MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa,
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością remontów. Ewentualna przebudowa z uwzględnieniem ustaleń § 21 dotyczących budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej możliwa wyłącznie dla funkcji usługowej, zalecanej do zastąpienia funkcji mieszkalnej.
 - b) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną budynku mieszkalnego z drogi krajowej Nr 14, obsługa komunikacyjna dla funkcji usługowej - wyłącznie z nowoprojektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 36KDD,

- c) w przypadku rozbioru istniejącego budynku mieszkalnego - budowa nowego obiektu usługowego z uwzględnieniem linii zabudowy przy granicy południowej działki,
- d) nową zabudowę należy traktować jak zabudowę wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego z obowiązkiem uzgodnienia projektu z WKZ,
- e) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy - 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m do gzymsu,
 - b) dach płaski nawiązujący do sąsiedniego budynku produkcyjno-usługowego,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30 %,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.
 - e) ogrodzenia od strony dróg publicznych - wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 118. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D17MN-U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze działalności usługowej, budynki gospodarcze, garaże, zieleni, parkingi,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z dotychczasowymi zasadami obsługi komunikacyjnej od drogi krajowej Nr 14,
 - b) możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej oraz budowę nowych budynków o funkcjach określonych w ust.1 oraz z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, które wymagałyby tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14,
 - d) dla nowej zabudowy ustala się maksymalne proporcje funkcji w zakresie powierzchni zabudowy: powierzchnia usługowa powinna być większa lub równa powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; dopuszcza się zabudowę wyłącznie usługową bez funkcji mieszkalnej, natomiast wyklucza się nową zabudowę wyłącznie mieszkalną bez funkcji usługowej.
 - e) obowiązek zagwarantowania na własnym terenie miejsc postojowych dla usługowej działalności gospodarczej stosownie do ustaleń § 33,
 - f) obowiązek realizacji ustaleń § 19 odnoszących się do strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - g) należy uwzględnić obowiązek zakazu zabudowy w strefie ochronnej od napowietrznej linii 15 kV w okresie jej funkcjonowania jako napowietrznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działek - 30 %,
 - c) minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
 - d) dachy spadowe, ale w przypadku budynku usługowo-mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) ogrodzenia od strony ulic publicznych - wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów wymagających tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14,

§ 119. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D18PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna oraz usługowa o uciążliwości ograniczonej do terenu oznaczonego symbolem,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - składy, magazyny, zaplecza prowadzonej działalności o funkcjach określonych w ust.1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy z zachowaniem istniejących zasad obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej Nr 14,
 - b) budowę nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz magazynowo-składowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) zakaz zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem potrzeb wynikających z obsługi terenu,
 - d) obsługę komunikacyjną dla nowej zabudowy zapewnia wyłącznie nowoprojektowana droga dojazdowa oznaczona symbolem 36KDD; do czasu budowy drogi - z wyłączeniem działek mających zapewniony zjazd publiczny z drogi krajowej - ustala się zakaz nowej zabudowy,
 - e) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony archeologicznej,
 - f) obowiązują ustalenia § 33 dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10 m do gzymsu i 12 m do kalenicy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu realizacji inwestycji - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) dopuszcza się zabudowę o dachach płaskich, w przypadku dachów spadowych - kalenice równoległe do bocznych granic działek,
 - e) od strony dróg publicznych - ogrodzenia wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: dopuszczalne są scalenia nieruchomości i ich zagospodarowanie przez wspólnego inwestora; podziały dopuszczalne w ramach istniejących podziałów własnościowych pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia dzielonych działek - 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość działki przylegającej do drogi dojazdowej - 30 m,
 - c) zostanie zapewniona obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 36KDD,

§ 120. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D19RM**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji zabudowy zagrodowej wraz z prowadzeniem specjalistycznych działów produkcji rolnej,
- 2) dopuszczenie nowej zabudowy związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie przekroczy 70 % i zostanie zachowana w min. 15 % powierzchnia biologicznie czynna.
- 3) nowa zabudowa - wyłącznie parterowa o maksymalnej wysokości do 7 m do kalenicy,
- 4) zakaz nowych podziałów nieruchomości nie związanych z gospodarstwem rolnym,

§ 121. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D20MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - e) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 60 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - g) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - h) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - i) obsługa komunikacyjna - z ulicy 11 Listopada oznaczonej symbolem 1KDZ,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem i kącie nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
 - h) ogrodzenia od strony ulicy publicznej - wyłącznie ażurowe o wysokości maksymalnie do 180 cm.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
- a) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działek - 1000 m²,
 - b) zostanie zachowany bezpośredni dostęp do drogi publicznej na długości min. 25 m,

§ 122. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D21U₁**, **D22U₁** i **D23U₁**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji usług publicznych,
- 2) możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy z uwzględnieniem ustaleń § 33 odnoszących się do wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych, zapewnienia miejsc parkingowych oraz wymagań dotyczących obrony cywilnej,
- 3) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu.
- 4) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe terenów od strony ulic o maksymalnej wysokości 180 cm.

§ 123. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D24MW**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania:
 - a) dotychczasowej wysokości budynku,
 - b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
 - c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) zachowania dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

- 3) dopuszcza się nową zabudowę gospodarczą i garaże z usytuowaniem przy granicy działki,
- 4) zakaz podziału nieruchomości.

§ 124. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D25MN-U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze działalności usługowej
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w ust.1 oraz z uwzględnieniem linii zabudowy wg rysunku planu,
 - b) dla nowej zabudowy ustala się maksymalne proporcje funkcji w zakresie powierzchni zabudowy: powierzchnia usługowa powinna stanowić przynajmniej 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, obowiązuje zakaz lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej.
 - c) obowiązek zagwarantowania na własnym terenie miejsc postojowych dla usługowej działalności gospodarczej stosownie do ustaleń § 33,
 - d) obowiązek realizacji ustaleń § 19 odnoszących się do strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - e) należy uwzględnić obowiązek zakazu zabudowy w strefie ochronnej od napowietrznej linii 15 kV w okresie jej funkcjonowania jako napowietrznej,
 - f) obsługa komunikacyjna - od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 36KDD,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, maksymalnie 7 m do gzymsu i 9 m do kalenicy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działek - 25 %,
 - c) minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) dachy spadowe, ale w przypadku budynku usługowo-mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) ogrodzenia od strony ulicy - ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
 - 3) zasady podziału nieruchomości: według zasad określonych na rysunku planu.

§ 125. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D26MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - e) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 60 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - f) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - h) obsługa komunikacyjna - z ulicy 11 Listopada oznaczonej symbolem 1KDZ oraz dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 37KDD, 41KDD i 40KDD.

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - f) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - g) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - h) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej dowolnej w ciągu działek dostępnych od ul. 11 Listopada, a w przypadku działek pozostałych - równoległej do ulicy z wjazdem. Kąt nachylenia połaci dachów w budynkach mieszkalnych 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
 - i) ogrodzenia od strony ulic publicznych ażurowe na podmurówce, o wysokości maksymalnie 180 cm.
- 6) zasady scaleń oraz podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności wyłącznie według ustaleń zawartych na rysunku planu.

§ 126. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D27U₂**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwe usługi niepubliczne, w tym m.in. związane z obsługą samochodów.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleni.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej związaną z obsługą samochodów z możliwością adaptacji do nowych funkcji istniejącego budynku oraz z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący obecnie na działce budynek,
 - b) maksymalna ilość stanowisk w zakresie napraw samochodów - 2,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce w ilości określonej w § 33,
 - d) zakaz sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicach działki,
 - e) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
 - f) obsługa komunikacyjna od ulicy 11 Listopada, oznaczonej symbolem 1KDZ,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 6 m do gzymsu i 8,0 m do kalenicy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 15 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) dopuszcza się ogrodzenie działki o wysokości maksymalnie 180 cm od ulicy, ażurowe na podmurówce, dopuszcza się ogrodzenie pełne przy granicy działki równoległej do ulicy,
 - e) dach dwuspadowy o kalenicy prostopadłej do ulicy i kącie nachylenia połaci min. 15 stopni,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działki.

§ 127. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D28MN**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy, jednak bez możliwości zwiększania wskaźnika zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Oznacza to możliwość rozbudowy wyłącznie o jedną kondygnację,

- 3) zachowanie dotychczasowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zakaz wtórnego podziału nieruchomości,
- 5) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu.

§ 128. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D29RM-MN, D30RM-MN, D31RM-MN, D33RM-MN, D34RM-MN i D35RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów , o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu oraz zakazu zabudowy w strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną od drogi gminnej lokalnej oznaczonej symbolem 11KDL,
 - e) obowiązuje realizacja ustaleń § 21 odnoszących się do budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na działkach, gdzie jest prowadzona usługowa działalność gospodarcza,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy i 5,0 m do gzymsu, dopuszcza się zabudowę mieszkalną parterową,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 4,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych – 2 kondygnacje, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja użytkowa.
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki w granicach linii rozgraniczających,
 - e) główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadły do bocznych granic działek, pozostałych budynków – nie określa się,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garaży i budynków związanych z zagrodą rolniczą dachy jednospadowe o min. kącie nachylenia połaci 15°,
 - g) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 40 m² powierzchni zabudowy, dla budynków związanych z potrzebami zagrody rolniczej - nie określa się,
 - h) ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe, o maksymalnej wysokości 180 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zachowuje się podziały dotychczasowe; nowe podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:
 - a) zostanie zachowana minimalna powierzchnia dzielonych działek: 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla zabudowy zagrodowej,

- b) dzielone działki będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej na długości minimum 20 m dla zabudowy jednorodzinnej i 25 m dla zabudowy zagrodowej,
- c) zostanie zapewniony dostęp do rolniczych części nieruchomości pozostałych po podziale.

§ 129. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D32RM**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji - zabudowy zagrodowej z wielkotowarową fermą hodowli kur pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w dziale II, rozdziale I odnoszącym się do obowiązków i zasad w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
- 2) zachowanie dotychczasowej zabudowy bez możliwości dalszej rozbudowy. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy w granicach istniejącej dotychczas powierzchni zabudowy fermy przy zachowaniu obowiązków wynikających z działu II, rozdziału I,
- 3) możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących budynków gospodarczych,
- 4) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy zachodniej i wschodniej granicy terenu,
- 5) obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu oznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości kurnika do granic własnego terenu, w szczególności hałasu od pracujących wentylatorów oraz zainstalowania urządzeń dezodoryzacyjnych gazów odlotowych,
- 7) dopuszcza się, z wyłączeniem granicy od strony drogi publicznej, ogrodzenie pełne o maksymalnej wysokości 220 cm,
- 8) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu,

§ 130. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D36U-MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwe usługi niepubliczne,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkalna związana z obsługą terenu,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) zakaz rozbudowy istniejących budynków wymagającej tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14,
 - c) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7 m do gzymsu i 9 m do kalenicy,
 - b) dachy spadowe, ale dla budynków usługowych dopuszcza się płaskie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - e) ogrodzenia od strony drogi krajowej - ażurowe, na podmurówce o maksymalnej wysokości 180 cm.
 - 3) zasady podziału nieruchomości : zakaz wtórnych podziałów.
 - 4) szczególne zasady uzbrojenia terenu: teren jest wybitnie podmokły i wymaga odwodnienia.

§ 131. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D37U₂**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi niepubliczne,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa magazynowa i zaplecze usług,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy usługowej w granicach terenu oznaczonego symbolem wewnątrz linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna - z drogi dojazdowej serwisowej oznaczonej symbolem 42KDD i drogi o symbolu 43KDD, Do czasu wyznaczenia i urządzenia dróg dojazdowych - dopuszcza się tymczasowo dojazdy od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 11KDL przez działki na terenie oznaczonym symbolem D35RM-MN,
 - c) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych stosownie do ustaleń § 33,
 - e) dopuszcza się na terenie lokalizację tablic reklamowych, również podświetlanych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 7 m do gzymsu i 9 m do kalenicy,
 - b) dachy spadowe o kalenicy prostopadłej do bocznych granic działek i kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 20-45 stopni,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
 - e) ogrodzenia od strony drogi krajowej (oraz drogi oznaczonej symbolem 42KDD) - ażurowe na podmurówce, o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki usługowej - 500 m²,
 - b) zachowania bezpośredniego dostępu do dróg dojazdowych z wykluczeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej,
 - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki przylegającego do drogi dojazdowej - 15 m,
 - d) zagwarantowania niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów stosownie do ustaleń § 33,
 - e) do czasu wyznaczenia drogi serwisowej - zakaz podziałów.
- 4) szczególne zasady uzbrojenia terenu: z uwagi na położenie w strefie dolinnej i podmokłość terenu - obowiązek budowy kanalizacji deszczowej wraz z osadnikiem zlokalizowanym na placu do zawracania.

§ 132. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **D38U-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi niepubliczne o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa.
- 3) tymczasowe użytkowanie terenu - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy usługowej i wytwórczej z możliwością rozbudowy,
 - b) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością remontów. Ewentualna przebudowa możliwa wyłącznie dla funkcji usługowej zalecanej do zastąpienia obecnej funkcji mieszkaniowej. W przypadku rozbiórki obecnego budynku - budowa nowego z uwzględnieniem linii zabudowy przedstawionej na rysunku planu,
 - c) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami o których mowa w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązuje zakaz wyłącznie zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz tej zabudowy na działkach, gdzie nie wskreślono na rysunku planu linii zabudowy dla budynków mieszkalnych,
 - e) w przypadku rezygnacji z funkcji mieszkaniowej - linię zabudowy dla tej funkcji należy traktować jako tylną linię zabudowy usługowej,
 - f) ustala się następujące proporcje budynków usługowych sytuowanych na jednej działce: długość - maksymalnie 30 m, szerokość - maksymalnie 15 m. W przypadku

- budowy dłuższego obiektu - koniecznym jest „złamanie” jego bryły i zróżnicowanie wysokości poszczególnych części,
- f) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce. W przypadku budynków o długości przekraczającej 50 m - dopuszcza się zróżnicowanie kolorystyki poszczególnych ich części.
 - g) plan zakazuje możliwości lokalizowania nowej zabudowy bezpośrednio przy granicach działek,
 - h) dopuszcza się lokalizację na działkach tablic reklamowych włącznie z podświetlanymi.
 - i) obsługa komunikacyjna terenów - wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 42KDD. Do czasu wyznaczenia i urządzenia drogi 42KDD oraz budowy (przebudowy) skrzyżowania drogi o symbolu 12KDL z drogą krajową 1KDGP - zakaz nowej zabudowy,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- c) maksymalna wysokość budynków: usługowych - 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy, budynków gospodarczych i zaplecza magazynowego usług - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej i towarzyszącej tej funkcji - funkcji magazynowej - w ciągu położonym w odległości 100 m od drogi dojazdowej - 50 % powierzchni działek,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w pasie terenu oddalonym na odległość 100 m od drogi dojazdowej - 20 %,
 - g) ogrodzenia od strony drogi lokalnej - ażurowe, o maksymalnej wysokości 180 cm,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
- a) zostanie zapewniony bezpośredni dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 42KDD na długości minimum 25 m,
 - b) zostanie zachowana minimalna powierzchnia działki usługowej powstałej po podziale - 2000 m²
- 4) szczególne wymagania w zakresie wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: teren położony częściowo w strefie dolinnej oraz zalewany wodami opadowymi, które stagnują na powierzchni - wymaga kompleksowego odwodnienia.

§ 133. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D39KS-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa i urządzenia związane z obsługą komunikacji oraz inne usługi niepubliczne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń oraz zaplecze funkcji podstawowych, a także funkcja mieszkaniowa związana z potrzebami prowadzonej działalności,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej w budowie stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami podstawowymi włącznie z handlem i gastronomią oraz hotelarstwem o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 1000 m². Ewentualna funkcja mieszkalna może być związana wyłącznie z funkcją hotelową jako część zabudowy o takiej funkcji,
 - c) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, w tym również podświetlanych,
 - d) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi krajowej Nr 14 z wykorzystaniem uzgodnionego z zarządcą drogi jednego zjazdu publicznego,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy usługowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 20 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - c) maksymalna powierzchnia 1 tablicy reklamowej - 10 m²,
 - d) dachy dla nowej zabudowy - wyłącznie spadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - e) ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz podziałów wymagających tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej. Zaleca się całościowe zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 134. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **D40R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze bez prawa do zabudowy,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wyłącznie związane z potrzebami gospodarstw rolnych,
- 3) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
- 4) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów.

§ 135. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **D41R/ZL**, przeznaczone docelowo do zalesienia, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości związane wyłącznie z potrzebami gospodarki rolnej lub leśnej,
- 3) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 136. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D42U₂**, **D43U₂** i **D44U₂**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z drobną wytwórczością, zaplecze magazynowe usług, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy usługowej w granicach określonych liniami zabudowy według rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych,
 - c) obowiązuje zapewnienie na własnym terenie miejsc parkingowych stosownie do ustaleń § 33,
 - d) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się zabudowę usytuowaną przy granicach działek wyłącznie przeznaczonych pod tę samą funkcję usługową,
 - f) zabudowa sytuowana od strony drogi krajowej Nr 14 na terenie oznaczonym symbolem **D42U₂** jest zabudową wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach budynków jaskrawej kolorystyki,
 - h) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z ulic i dróg lokalnych oraz dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KDL** i **KDW** z wykluczeniem bezpośredniej obsługi z drogi krajowej Nr 14,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej, magazynowej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - b) dachy spadowe o kalenicach dowolnych i kącie nachylenia połaci min. 15 stopni,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - e) ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznej - ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, podziały dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
- a) minimalna powierzchnia dzielonych działek - 2000 m²,
 - b) zostanie zapewniony bezpośredni dostęp do dróg oznaczonych na rysunku planu stanowiących obsługę komunikacyjną działek,
 - c) zostanie zachowana minimalna szerokość działki z dostępem do drogi dojazdowej 20 m.

§ 137. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D45MN-U** **D46MN-U** i **D47MN-U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, garaże, parkingi, zaplecze magazynowe usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) zakaz zabudowy o funkcjach wyłącznie usługowych, ustala się maksymalny udział powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni mieszkalnej jak 0,8:1,0,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy wymagającej ustanawiania nowego zjazdu z drogi krajowej Nr 14,
 - e) obowiązek zapewnienia na działce parkingów, gdzie prowadzona jest usługowa działalność gospodarcza w wielkości określonej w § 33,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy niemieszkalnej bezpośrednio przy granicach działek,
 - g) dopuszcza się urządzenie na działkach oczek wodnych jako sposobu gromadzenia wód opadowych i utrzymywania równowagi hydrologicznej obszaru,
 - h) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną terenów z zakazem włączenia komunikacyjnego ulicy Słonecznej oznaczonej symbolem KDW w drogę krajową Nr 14,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wyłącznie niepodpiwniczone o maksymalnej wysokości - 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej, garaży i usługowej - 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w całkowitej powierzchni działki - 25 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 %,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci min. 25 stopni, dopuszcza się dla pozostałej zabudowy dachy jednospadowe o min. nachyleniu 10 stopni.
 - e) ogrodzenia od strony dróg - ażurowe na podmurówce, o maksymalnej wysokości 180 cm,
- 3) zasady podziałów nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów.

§ 138. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **D48R** i **D49R-Rz**, dla których ustala się:

- 1) wyłącznie rolnicze przeznaczenie terenów,
- 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 3) obowiązek utrzymania drożności rowu melioracyjnego oraz obowiązek zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do tego rowu dla celów konserwacji i utrzymania,
- 4) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem D49R-Rz budowę stawów,
- 5) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
- 6) dopuszcza się podziały nieruchomości wyłącznie wynikające z potrzeb związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych,

§ 139. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D50U₂**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy obiektu maksymalnie o 30 % dotychczasowej powierzchni zabudowy, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości zabudowy,
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,
- 3) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z ulicy Sienkiewicza oznaczonej symbolem 2KDZ,
- 4) zachowanie maksymalnie 50 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki i minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej,

§ 140. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **D51MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej dotychczas funkcji i zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
 - c) nową zabudowę ogranicza się wyłącznie do funkcji uzupełniających zabudowę mieszkaniową tj. garaż, budynek gospodarczy,
 - d) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej - 60 m²,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki - 25 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - e) ogrodzenie od strony drogi publicznej - ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 141. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **D52E, D53E, D54E, D55E** - istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV przewidziane do modernizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

§ 142. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **D56E, D57E, D58E, D59E** - projektowane stacje transformatorowe 15,0/0,4 kV przewidziane do budowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

§ 143. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D60ZP** przeznaczone pod ogólnie dostępną zielenią urządzoną, niską z zakazem zabudowy kubaturowej oraz lokalizacji reklam. Na terenie dopuszcza się prowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 144. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **D61U₂**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z drobną wytwórczością, zaplecze magazynowe usług, parkingi, zieleń.
- 3) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe - rolnicze do czasu budowy projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 12KDL i skrzyżowania z drogą krajową Nr 14.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy usługowej w granicach określonych liniami zabudowy według rysunku planu,
 - b) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie reklam wielkoformatowych, w tym również podświetlanych,
 - d) obowiązuje zapewnienie na własnym terenie miejsc parkingowych stosownie do ustaleń § 33,
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy przy granicach terenu,
 - f) zabudowę na tym terenie, w szczególności od strony drogi krajowej Nr 14, należy traktować jako wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego,
 - g) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z projektowanej do budowy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 12KDL,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 2-3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9 m do gzymsu i 11 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej, magazynowej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa,
 - b) dachy spadowe o kalenicach równoległych do granic z terenami przestrzeni publicznej i kącie nachylenia połąci min. 20 stopni,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - e) ogrodzenia od strony dróg publicznych - ażurowe na podmurówce o maksymalnej wysokości 180 cm, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych.
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: teren wymaga scalenia i zagospodarowania przez jednego inwestora, obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

Jednostka E - DOBRÓŃ DUŻY

§ 145 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E1KS**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji stacji paliw gazowych z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej Nr 14,
- 3) możliwość uzupełnienia zabudowy wyłącznie związanej z istniejącą funkcją,
- 4) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- 5) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,
- 7) od strony drogi publicznej - ogrodzenie ażurowe lub z siatki na podmurówce, wysokości maksymalnie 200 cm.

§ 146. 1 Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E2MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową o uciążliwości w granicach własnego terenu,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolniczych,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
- b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek, lokalizacja zabudowy inwentarskiej i składowej związanej z gospodarstwem rolnym – wg zasad wynikających z przepisów odrębnych,
- d) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną od drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KDL z wykluczeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14,
- e) ustala się proporcję powierzchni zabudowy usługowej w stosunku do mieszkalnej jak 1:1,
- f) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w elewacjach budynków,
- g) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
- h) obowiązuje zapewnienie na własnym terenie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy usługowej i gospodarczej - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 5 m do kalenicy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej i związanej z zapleczem usług - 80 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek w granicach linii rozgraniczających - 25 %,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 % powierzchni działek w granicach oznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- e) ogrodzenie od strony dróg publicznych - ażurowe lub z siatki na podmurówce, o wysokości maksymalnie do 180 cm.

- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz podziałów wymagających tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej Nr 14, na pozostałych działkach podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:

- a) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej - 1200 m²,
- b) minimalna szerokość działki na odcinku przylegającym do drogi publicznej - 20 m,

§ 147. Wyznacza się tereny rolne z dominacją łąk i pastwisk w strefie dolinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **E3R,Rz**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania z zakazem zmiany funkcji,
- 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 3) obowiązek utrzymania drożności rowu jako urządzenia melioracji szczegółowej oraz zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu w celach konserwacji i utrzymania,

§ 148. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E4PU**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji terenu produkcyjno-usługowego,
- 2) zachowanie dotychczasowej zabudowy z możliwością przebudowy i modernizacji, jednak z ograniczeniem rozbudowy uwzględniającej maksymalnie 50 % powierzchni zabudowy terenu oznaczonego symbolem przy warunku zachowania minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej, a także minimum 2 miejsc parkingowych na własnym terenie,
- 3) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu,
- 4) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,

§ 149. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **E5MN**, dla której ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zachowanie dotychczasowej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
- 3) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej lokalnej,
- 4) dopuszcza się usługi nieuciążliwe ograniczone wyłącznie do części budynku mieszkalnego,
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 30 %,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %.

§ 150. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E6RM-MN, E7RM-MN, E8RM-MN, E9RM-MN, E10RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) zabudowa o funkcjach uzupełniających nie może przekraczać 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny,
 - d) dopuszcza się zabudowę gospodarczą, usługową i garaże, a także zabudowę inwentarską i składową związaną z gospodarstwem rolnym - bezpośrednio przy bocznych granicach działek,
 - e) nie ogranicza się wielkości powierzchni dla budynków związanych z potrzebami gospodarstw rolnych, które mogą wkraczać swoim usytuowaniem na rolne części gospodarstw, oraz rolne części gospodarstw nie objęte granicami planu,
 - f) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - g) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące budynków wpisanych do ewidencji konserwatorskiej,
 - h) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, lokalnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe. Wysokość pozostałej zabudowy - jedna kondygnacja, maksymalnie 5 m do kalenicy, zabudowy służącej gospodarstwu rolnemu - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 7,5 m do kalenicy,
 - b) dachy dwu i wielospadowe, ale dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - c) dla budynków mieszkalnych kąty nachylenia dachów w przedziale 20-45 stopni i kalenice równoległe do drogi, dla pozostałej zabudowy - dowolne,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi - 30 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach - 30 %,
 - f) ogrodzenia o wysokości maksymalnie 180 cm od strony dróg publicznych,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną: - 1000 m², dla zabudowy zagrodowej - 1500 m²,
 - b) zachowania minimalnej szerokości frontu działki przyległego do drogi publicznej: dla zabudowy jednorodzinnej - 20 m, dla zabudowy zagrodowej - 25 m,
 - c) zapewnienia dojazdu do pól po wydzieleniu działki.

§ 151. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **E11R i E12R-Rz**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zakazem rozbudowy i dalszego utrwalania oraz zakazem nowej zabudowy. Dopuszczalne są wyłącznie remonty bieżące dla utrzymania standardów funkcji mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i innych gospodarczych istniejących na działce na funkcje usługowe,
- 3) obowiązek utrzymania drożności rowu stanowiącego element szczegółowej melioracji terenu wraz z obowiązkiem zapewnienia dostępu do celów jego konserwacji i utrzymania,
- 4) dopuszcza się możliwość prowadzenia niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się budowę stawów z strefie dolinnej obszaru rolnego,
- 6) dopuszcza się podziały wynikające wyłącznie z potrzeb gospodarki rolnej,

§ 152. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E13PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna oraz usługowa o uciążliwości ograniczonej do terenu oznaczonego symbolem,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - składy, magazyny, zaplecza prowadzonej działalności o funkcjach określonych w ust.1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz magazynowo-składowej z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu. Na obszarze położonym poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację takich obiektów jak portiernia, waga, stacja transformatorowa, urządzenia oczyszczające, ujęcie wody, parkingi i inne związane z obsługą zakładów,
 - b) zakaz zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem potrzeb wynikających z obsługi terenu,
 - c) obsługę komunikacyjną dla nowej zabudowy zapewnia istniejąca droga gminna lokalna oznaczona symbolem 4KDL, nowoprojektowany odcinek drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 36KDD i projektowana droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW,
 - d) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące strefy ochrony i obserwacji archeologicznej,
 - e) obowiązują ustalenia § 33 dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, jednak nie więcej niż 10 m do gzymsu i 12 m do kalenicy. Ustalenia te nie dotyczą obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z innych wymagań, np. kominy, dźwigi, silosy, wentylatory, zbiorniki, itp.
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu realizacji inwestycji - 65 %; wskaźnik ten można odnosić do całego terenu oznaczonego symbolem,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %, przy czym wskaźnik ten można odnieść do całego terenu oznaczonego symbolem,
 - d) dopuszcza się zabudowę o dachach płaskich, w przypadku dachów spadowych - kalenice równoległe do bocznych granic działek,
 - e) ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznej - ażurowe na podmurówce o maksymalnej wysokości 200 cm,
- 3) zasady scaleń i podziałów nieruchomości: dopuszczalne są scalenia nieruchomości i ich zagospodarowanie przez wspólnego inwestora; podziały dopuszczalne w ramach istniejących podziałów własnościowych pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia dzielonych działek - 3000 m²,

- b) minimalna szerokość działki przylegającej do drogi dojazdowej - 30 m,
- c) zostanie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub wewnętrznych,

§ 153. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E14MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z zapleczem usług, zieleń, parkingi,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 z uwzględnieniem linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych,
 - e) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej symbolem 36KDD i nowoprojektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
 - f) ustala się proporcję powierzchni zabudowy usługowej w stosunku do mieszkalnej jak 1:1,
 - g) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w elewacjach budynków,
 - h) obowiązuje zapewnienie na własnym terenie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 33,
 - i) obowiązują ustalenia § 19 dotyczące strefy ochrony archeologicznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zabudowy usługowej i gospodarczej - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 5 m do kalenicy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczej i związanej z zapleczem usług - 80 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek w granicach linii rozgraniczających - 25 %,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 % powierzchni działek w granicach oznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - e) ogrodzenia od strony dróg dojazdowych - ażurowe na podmurówce, o maksymalnej wysokości 180 cm.
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - a) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość działki na odcinku przylegającym do drogi publicznej lub wewnętrznej - 20 m,

§ 154. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **E15MN, E16MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowej zabudowy związanej z funkcjami określonymi w ust.1 przy uwzględnieniu sytuowania budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) na działkach należy zapewnić miejsca parkingowe w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej,
 - e) zakaz przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową. Maksymalny udział powierzchni usługowej ustala się na 60 % powierzchni zabudowy mieszkalnej.
 - f) w przypadku sytuowania więcej niż jednego budynku na działce - obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych,
 - h) obsługa komunikacyjna - z ulic i dróg istniejących przedstawionych na rysunku planu,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - 20 %,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 4,5 do kalenicy,
 - e) maksymalna powierzchnia wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży - 60 m².
 - f) maksymalna powierzchnia budynków o funkcjach uzupełniających - 50 % powierzchni zabudowy zajętej przez budynek mieszkalny.
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kalenicy głównej - równoległej do ulicy z wjazdem. Kąt nachylenia połaci dachów w budynkach mieszkalnych 20-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży i budynków gospodarczych.
- 3) zasady scaleń oraz podziałów nieruchomości: teren nie wymaga scaleń, obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

§ 155. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki - istniejące i projektowane stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami **E17E i E18E** z możliwością przebudowy i modernizacji lub budowy na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

Rozdział Przepisy końcowe

§ 156. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

1. w jednostce A:
 - 1) dla terenu o symbolu A34MN, A35MN, A36MN, A39MN, A45MN, A46MN, A47MN, A48MN, A59MN (działka Nr 12/6) - 20 %
 - 2) dla terenu o symbolu A52MN-U - 25 %,
 - 3) dla terenu o symbolu A53U₂ i A63U₂ - 30 %,
 - 4) dla terenu o symbolu A51PU, A62PU - 30 %
2. w jednostce B:
 - 1) dla terenu o symbolu B12MN i B13MN - 20 %,
 - 2) dla terenu o symbolu B19T - 30 %
 - 3) dla terenu o symbolu B20PU - 30 %
3. w jednostce C:
 - 1) dla terenu o symbolu C1MN i C2MN - 20 %,
4. w jednostce D
 - 1) dla terenu o symbolu D26MN - 20 %,
 - 2) dla terenu o symbolu D37U₂ - 30 %,
 - 3) dla terenu o symbolu D38U-MN - 25 %,
 - 4) dla terenu o symbolu D42U₂ - 30 %
5. w jednostce E:

1) dla terenu o symbolu E13PU - 30 %.

§ 157. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru fragmentu wsi Dobroń Duży uchwalony uchwałą Nr XXV/161/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 98, poz. 965 z dnia 7.04.2005 r.

§ 158. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 159. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.