

z dnia 28 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości  
Ostrowy - Cukrownia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434), w związku z uchwałą Nr XXXV/245/13 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 28 sierpnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy - Cukrownia, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy, zatwierdzonego uchwałą nr XL/292/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 r. **Rada Gminy Nowe Ostrowy uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Ostrowy - Cukrownia, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXV/245/13 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 28 sierpnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy – Cukrownia, wyznaczone zostały na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominował w zabudowie i zagospodarowaniu na danej działce budowlanej i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe (określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów);
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą terenu), przy czym ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
- 14) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **składach, magazynach, obiektach logistycznych** – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do składowania, magazynowania oraz zatrzymywania i dystrybuowania dóbr materialnych;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 18) **zabudowie wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny (tj. zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne) lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;

- 19) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 20) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 21) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
- 23) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 24) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 25) **strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV (o szerokości 15 m - po 7,5 m w obie strony od osi linii), w którym ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 5. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) istniejący rów melioracyjny;
- 6) strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) strefa lokalizacji obiektów usługowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZP;
- 8) granice obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 9) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi, wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obszary przestrzeni publicznej;
- 4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) tereny zmeliorowane.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem**

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) teren zabudowy usług kultury religijnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 6) tereny składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

- 9) teren symbolicznego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPc**;
- 10) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych o funkcji ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 16) teren drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 17) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
- 18) tereny słupowych stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

**§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy;
- 2) obowiązek sytuowania obiektów wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów towarzyszących,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) obowiązujące linie zabudowy, w sytuacjach o jakich mowa w pkt 2), należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub odbudowy i nadbudowy w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, natomiast w obrysie budynku, dopuszcza się możliwość przebudowy;
- 5) w odniesieniu do istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych, niż określona w ustaleniach szczegółowych planu dla danego terenu, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 6) dopuszcza się zachowanie działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 8) możliwość lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> dla jednej działki budowlanej,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW, KS, US** - w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 4 m<sup>2</sup> dla jednej działki budowlanej,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** oraz **P** - w płaszczyźnie ogrodzenia, za wyjątkiem ogrodzeń od strony drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** lub elewacji budynku, o powierzchni do 4m<sup>2</sup> dla jednej działki budowlanej oraz w formie wolnostojącej w obrębie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o powierzchni do 4m<sup>2</sup> i wysokości nośnika do 6m dla jednej działki budowlanej.

9) zakaz stosowania urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie oraz wykonanych z folii odbłaskowej;

10) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe.

**§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń :**

1) sytuowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;

2) obowiązek stosowania ogrodzeń azurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%;

3) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;

4) maksymalną wysokość ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;

5) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;

6) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem terenu parku (5ZP) oraz cmentarza (1ZC);

7) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**

1) zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

c) wytwarzania i składowania odpadów z grupy niebezpiecznych,

d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

e) lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód.

2) obowiązek:

a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,

b) podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania w celu uzyskania parametrów określonych w przepisach odrębnych, umożliwiających odprowadzanie ich do sieci kanalizacji,

c) ochrony istniejących pomników przyrody na podstawie przepisów odrębnych,

d) ochrony akustycznej następujących rodzajów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **MN** jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MW** jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- **US** jako tereny przeznaczone na cele sportu i rekreacji.

e) stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji,

- f) przebudowy sieci drenarskiej na terenach zmeliorowanych, w przypadku jej naruszenia, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) utrzymanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego, w celu jego prawidłowego funkcjonowania jako odbiornika wód powierzchniowych i obiektu retencji wodnej.
- 3) Dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem **P**;
- 4) W strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) objęcie ochroną konserwatorską budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 1, 2, 3, 4. Ochronie podlegają gabaryty obiektu, detale architektoniczne elewacji, historyczny podział elewacji, materiał wykończeniowy elewacji, pokrycia dachu, stolarka okienna;
- 2) objęcie ochroną konserwatorską obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5ZP, 3MN, 2MW, 3KPJ, 12KDD** oraz **2MN** w granicach wyznaczonych na rysunku planu, polegającej na:
  - a) obowiązku rewaloryzacji tych obszarów,
  - b) zakazie umieszczania reklam,
  - c) zakazie prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych,
  - d) obowiązku użytkowania parku w całości przez jednego użytkownika.
- 3) ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN** do 9 m, z uwagi na sąsiedztwo parku objętego ochroną konserwatorską;
- 4) objęcie ochroną konserwatorską terenu symbolicznego cmentarza ofiar wojny 1939-45 pracowników Cukrowni Nowe Ostrowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZPc**, na terenie którego wszelkie działania muszą być dostosowane do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenów zieleni urządzonej jako obszarów przestrzeni publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6ZP** oraz **7ZP** poprzez:
  - a) dostosowanie przestrzeni tych terenów do użytkowania przez osoby niepełnosprawne,
  - b) wyposażenie tego terenu w oświetlenie oraz obiekty małej architektury,
  - c) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym.
- 2) obowiązek zagospodarowania ulic, ciągów pieszo-jezdnych oraz pieszych poprzez:
  - a) kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym,
  - b) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
  - c) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 13.** 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od **1MW** do **11MW** :
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40 m,
    - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **10 MN** :
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18 m,
    - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami od **1U** do **11U** :
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
    - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem od **1US** do **2US** :
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
    - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem **1P** oraz **2P** :
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
      - 5000 m<sup>2</sup> dla terenu **1P**,
      - 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **2P**.
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
      - 50 m dla terenu **1P**,
      - 40 m dla terenu **2P**.
    - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.
2. Dla pozostałych terenów nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
3. Ustala się obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w granicach określonych na rysunku planu.
4. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 14. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenach znajdujących się strefach bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń roślinnością o naturalnej wysokości przekraczającej 3 m.
- 2) na terenach znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w ich zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi lokalizacji cmentarzy.



§ 15. Ustala się następujące wymogi w zakresie **zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** :

- 1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie p. pożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy;
- 2) obowiązek lokalizowania nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy;
- 4) zapewnienie dostępu właściwym służbom do urządzeń i sieci w celu wykonywania napraw i konserwacji.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych dróg poprzez drenaż do istniejącej oraz projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odbiornikiem odprowadzanych za pomocą kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych jest wskazany na rysunku planu miejscowego istniejący rów melioracyjny;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (dróg, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15 kV) oraz z sieci napowietrznej i napowietrzno-kablowej niskiego napięcia;

2) możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji sieci (w tym możliwość skablowania istniejących sieci napowietrznych 15kV) oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub słupowych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowych;

3) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji;

2) możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci teletechniczne;

2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie odpadów na posesjach w odpowiednio przystosowanych do tego urządzeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 4.

##### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, tj. z drogą krajową nr 91, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDGP**, stanowią: droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDZ**.

2. System komunikacji na obszarze objętym planem stanowią:

1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDGP**;

2) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

3) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**;

4) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **20 KDD**;

5) drogi wewnętrzne o funkcji ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ** do **3KPJ**;

6) droga wewnętrzna o funkcji ciągu pieszego, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KP**.

3. Dla dróg, określonych w ust. 2, ustala się:

1) dla drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** (droga krajowa nr 91) - wschodnią linię rozgraniczającą drogi i poszerzenie pasa drogowego zgodnie z ustaleniami określonymi na rysunku planu;

- 2) dla drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 18 m;
- 3) dla dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KDL** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 15 m,
  - b) **2KDL** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 17 m,
  - c) **3 KDL** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 13 m do 19 m.
- 4) dla dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zakończona placem do zawracania,
  - b) **2KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 17 m,
  - c) **3KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 21 m,
  - d) **4KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
  - e) **5KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
  - f) **7KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m,
  - g) **6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 18KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - h) **12KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 18 m,
  - i) **16KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13 m,
  - j) **17KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m,
  - k) **19KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 18 m,
  - l) **20KDD** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m.
- 5) dla dróg wewnętrznych o funkcji ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KPJ** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 7 m,
  - b) **2KPJ** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 9 m,
  - c) **3KPJ** – w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) dla drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** – zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 3 do 5 m.
  4. Dla drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** (droga krajowa nr 91), ustala się:
    - 1) obowiązek lokalizowania zabudowy wzdłuż tej drogi zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
    - 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów położonych wzdłuż tej drogi poprzez wyznaczone na rysunku planu drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej.
  5. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując minimalną szerokość dróg:
    - 1) nie mniejszą niż 5 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług;
    - 2) nie mniejszą niż 10 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P**.

6. Wyznaczają się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych oraz od ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W zakresie miejsc postojowych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN** - minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW** - minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla terenów usługowych oznaczonych symbolem **U** - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
  - d) dla terenów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **P** - minimum dwa stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uk** oraz **1ZC** nie wyznacza się miejsc postojowych, traktując teren **2KS** jako ich zaplecze;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **1MW, 4MW** do **10MW** – minimum 2 stanowiska,
  - b) **2MW, 11 MW** – minimum 1 stanowisko,
  - c) **3MW** – minimum 3 stanowiska,
  - d) **1U** do **11U** – minimum 2 stanowiska,
  - e) **1KS** – minimum 1 stanowisko,
  - f) **2KS** – minimum 4 stanowiska.
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **US, P** w przypadku wydzielenia parkingów ogólnodostępnych, liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna wynikać z przepisów odrębnych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, Uk, ZP, ZPc, ZC** nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.

8. Realizacja miejsc postojowych w granicach działek budowlanych.

9. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 2, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §12;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 7) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16.

**Rozdział 5.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **11MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących oraz pomieszczeń wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) miejsca postojowe,
  - f) garaże,
  - g) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej wielorodzinnej – do 3 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości do 14 m,
    - usługowej i garaży – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.
  - g) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40° lub płaskie,
    - dla wolnostojącej zabudowy usługowej i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
    - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.
  - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.
  - i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:
    - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna;
    - zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 7) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** oraz od **3MN** do **10MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej,
  - c) wiaty,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) miejsca postojowe,
  - g) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości do 11 m,
    - usługowej, gospodarczej, garaży i wiat – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.
  - g) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,

- dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży i wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkło,
- zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 7) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **2MN** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny,
- b) pomieszczenia gospodarcze i garaże w obrębie budynku mieszkalnego,
- c) obiekty małej architektury,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, razem o maksymalnej wysokości do 9 m,

g) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła,
- zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu** obowiązek zachowania istniejącego ogrodzenia w formie muru pełnego wzdłuż drogi **1KDZ**.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 6) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U** oraz **6U** do **11U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) zieleni urządzona,
- c) obiekty małej architektury,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) miejsca postojowe,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,



e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości do 10 m,
- budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.

g) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40° lub płaskie,
- dla budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła, blachy,
- zakaz stosowania okładzin z PCV.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**:

- 1) zakaz składowania odpadów i obrotu nimi w rozumieniu ustawy o odpadach;
- 2) zakaz lokalizowania w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza obiektów określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 6) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) zieleni urządzona,
- c) obiekty małej architektury,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) miejsca postojowe,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - usługowej – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości do 12 m,
  - budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.

g) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- dla budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła, blachy,
- zakaz stosowania okładzin z PCV.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:**

- 1) zakaz lokalizowania w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza obiektów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz składowania odpadów i obrotu nimi w rozumieniu ustawy o odpadach.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 6) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z pomieszczeniami usługowymi wbudowanymi w bryłę budynku,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) obiekty małej architektury,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) miejsca postojowe,
- f) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- f) maksymalna wysokość zabudowy:

- usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości do 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.

g) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° oraz płaskie,
- dla zabudowy mieszkaniowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40°,
- dla zabudowy gospodarczej i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci.

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła, blachy,
- zakaz stosowania okładzin z PCV.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty towarzyszące – plebania,
- b) obiekty małej architektury,
- c) zieleń urządzone,
- d) miejsca postojowe,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - obiekty kultu religijnego – do 2 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości do 25m,
  - obiekty towarzyszące (plebania) – do 2 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości do 10m.
- f) geometria dachów dla zabudowy kultu religijnego i obiektów towarzyszących (plebania): dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- g) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

h) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
- zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.

2. Dla terenu o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**: zakaz lokalizowania w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza obiektów określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US i 2US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja (terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, boiska);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wiaty,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna wysokość wiat: do 6 m,
  - d) geometria dachów wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
  - e) materiały i kolorystyka pokryć dachowych wiat:
    - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 6) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P** i **2P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty magazynowe, składy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty logistyczne,
  - b) obiekty usługowe,
  - c) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące lub wbudowane w obiekt logistyczny, magazynowy, usługowy,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - e) wiaty,
  - f) miejsca postojowe,
  - g) drogi wewnętrzne.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 5000 m<sup>2</sup> dla terenu **1P**,
    - 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **2P**.
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla obiektów magazynowych i logistycznych: do 16 m – do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla obiektów usługowych: do 12 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - dla garaży, wiat i budynków gospodarczych wolnostojących: do 6 m – 1 kondygnacja nadziemna.
  - g) geometria dachów:
    - dla obiektów logistycznych, składów, magazynów: dachy płaskie,
    - dla obiektów usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,

- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych wolno stojących: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie.

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła, metalu, blachy,
- zakaz stosowania okładzin z PCV.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** zakaz składowania odpadów i obrotu nimi w rozumieniu ustawy o odpadach.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §13;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1ZP** do **3ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty małej architektury,
- b) place zabaw,
- c) ścieżki spacerowe,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- a) tereny oznaczone symbolami 1ZP oraz 3ZP – 70%,
- b) teren oznaczony symbolem 2ZP – 60%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **4ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty usługowe,
- b) obiekty małej architektury,
- c) ścieżki spacerowe,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość obiektów usługowych : 1 kondygnacja nadziemna o wysokości do 7 m,
- b) minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) geometria dachów dla obiektów usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- d) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
  - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego.
- e) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:
  - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkła, blachy,
  - zakaz stosowania okładzin z PCV.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji zabudowy usługowej.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **5ZP** plan ustala:



- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) plac zabaw dla dzieci,
  - c) ścieżki spacerowe,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**:

- 1) obowiązek rewaloryzacji przestrzeni parku, poprzez:
  - a) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń,
  - b) wprowadzenie elementów małej architektury,
  - c) ochronę istniejących pomników przyrody.
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego ogrodzenia w formie muru pełnego od strony drogi 1KDZ.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 30. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP** oraz **7ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona w ramach obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) place zabaw dla dzieci,
  - c) ścieżki spacerowe,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §12;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **8ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona w formie parku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) place zabaw dla dzieci,
  - c) ścieżki spacerowe,
  - d) zbiorniki wodne,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**:

- 1) przekształcenie części istniejących zbiorników wodnych w stawy parkowe;
- 2) maksymalne zachowanie zieleni wysokiej oraz uzupełnienie nowymi nasadzeniami;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1ZPc** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – symboliczny cmentarz ofiar wojny - 1939-1945 r.;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleni urządzona,
- b) urządzenia komunikacji pieszej i kołowej,
- c) obiekty małej architektury,
- d) obiekty związane z obsługą cmentarza,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy obiektów związanych z obsługą cmentarza do 2 kondygnacji nadziemnych, razem o maksymalnej wysokości do 18 m,
- c) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 12° do 40° lub płaskie, oparte na łuku,
- d) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - dachy: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach ceglanych brązu i czerwieni,
  - elewacje w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding” oraz blachy.
- e) zagospodarowanie cmentarzy zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1KS** do **2KS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §14;
- 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - b) zieleni urządzona.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §15;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1E** do **3E**, plan ustala: przeznaczenie podstawowe: istniejące słupowe stacje transformatorowe.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;

- 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §17.

## **Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 37.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MW;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i P;
- 3) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, 2KS;
- 4) nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolami ZC, UK, ZPc, KPJ, KP, 1KS (utrzymanie w planie miejscowym dotychczasowego użytkowania terenu) oraz symbolami US (tereny stanowiące własność gminy).

**§ 38.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Ostrowy.

**§ 39.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Nowe Ostrowy.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady Gminy

  
**Jacek Olesiński**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD DLA CZĘŚCI OBSZARU MIEJSC

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/81/15 RADY GMINY NOWE OSTROWY Z DNIA 28.10.2015 R. ROKU I w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARACH

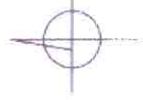
- teren zabudowy zagrodowej
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli
- teren zabudowy wsi i osiedli

## PRZEMACIENIE TERENÓW

- MN - teren zabudowy wsi i osiedli
- MW - teren zabudowy wsi i osiedli
- U - teren zabudowy wsi i osiedli
- UK - teren zabudowy wsi i osiedli
- IUS - teren zabudowy wsi i osiedli
- P - teren zabudowy wsi i osiedli
- ZP - teren zabudowy wsi i osiedli
- ZC - teren zabudowy wsi i osiedli
- ZPC - teren zabudowy wsi i osiedli
- KS - teren zabudowy wsi i osiedli



# AROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE OSTROWY W OKOLICACH OSTROWY - CUKROWNIA



SKALA 1:1000



Studium jako załącznik do projektu  
zaplanowania przestrzennego gminy  
Nowe Ostrowy

--- granice gminy --- SKALA 1:1000



## LEGENDA

--- granice gminy ---

--- granice miejscowości ---

--- granice terenów zabudowanych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---

--- granice terenów rolniczych ---

--- granice terenów rekreacyjnych ---

--- granice terenów usługowych ---

--- granice terenów przemysłowych ---

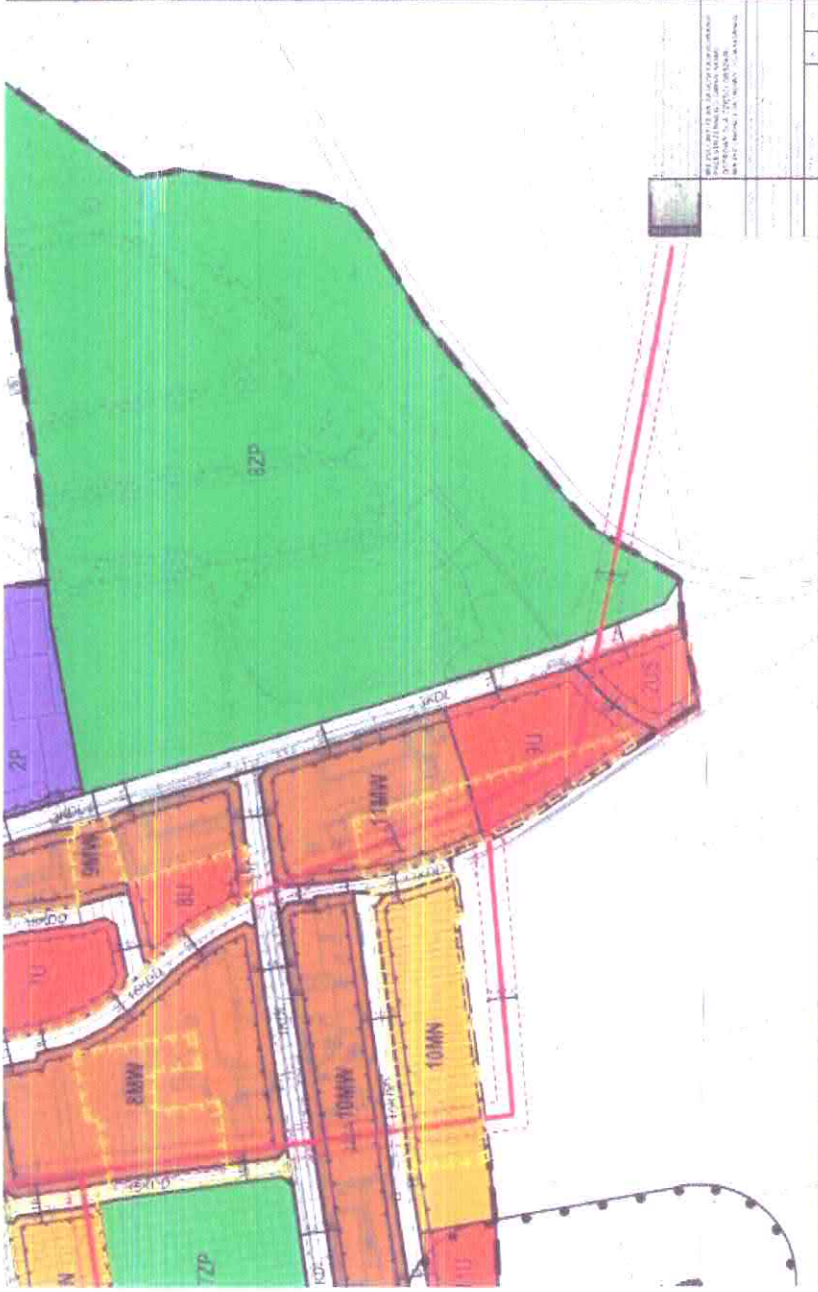
--- granice terenów mieszkalnych ---

--- granice terenów sportowych ---

--- granice terenów zielonych ---









Przewodniczący Rady Gminy



**Jacek Olesiński**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/81/15

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 28 października 2015 r.

**Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy - Cukrownia**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowe Ostrowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Jacek Olesieński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/81/15

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 28 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowe Ostrowy  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części  
obszaru miejscowości Ostrowy - Cukrownia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Nowe Ostrowy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** W skład zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy - Cukrownia, wchodzi:

- 1) wodociąg;
- 2) kanalizacja sanitarna;
- 3) kanalizacja deszczowa;
- 4) oświetlenie dróg i miejsc publicznych;
- 5) realizacja nowych dróg gminnych oraz modernizacji już istniejących.

**§ 3.** Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji z funduszy krajowych,
  - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

d) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy



**Jacek Olesiński**

## Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy – Cukrownia jest konsekwencją realizacji ustaleń uchwały XXXV/245/13 Rady Gminy Nowe Ostrowy z 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ostrowy - Cukrownia.

Niniejszy plan miejscowy, w nawiązaniu do rozwiązań przyjętych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy, zatwierdzonej uchwałą nr XL/292/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 r., przeznaczają tereny objęte planem na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, obiektów przemysłowych, magazynów oraz zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, cmentarza. Plan modyfikuje układ komunikacyjny, wyznaczając przebiegi nowych dróg publicznych klasy dojazdowej jak i nowych dróg wewnętrznych.

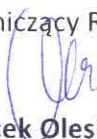
Rozwiązania przyjęte w niniejszym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy”, zatwierdzonej uchwałą nr XL/292/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 r.

### Analiza

#### **przyjęcia mniejszej szerokości drogi niż ustalona w §7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy dla części obszaru miejscowości Ostrowy – Cukrownia, wyznaczono drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 17KDD, która na fragmencie nie spełnia parametrów wymaganych w/w rozporządzeniu (minimum 10 m w liniach rozgraniczających). Linie rozgraniczające drogi 17KDD, na odcinku pomiędzy drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL, a 10KDD, wyznaczono kierując się istniejącymi uwarunkowaniami. Droga 17KDD na tym odcinku posiadać może szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 9 m. Na poszerzenie drogi do 10 m, tak jak określają to przepisy odrębne, nie pozwala istniejąca po obydwu stronach drogi zabudowa.

Przewodniczący Rady Gminy



**Jacek Olesiński**