

Uchwała Nr
RADA GMINY W DOBRONIU
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do uchwały Nr III/25/19 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży zmienionej uchwałą Nr XI/82/19 z dnia 29 października 2019 r., uchwałą Nr XVIII/136/20 z dnia 20 lipca 2020 r. i uchwałą nr XXVII/213/21 z dnia 27 maja 2021 r., po stwierdzeniu nieważności orzeczeniem nr PNIK-I.4131.851.2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 2 grudnia 2021 r. oraz potwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń, Rada Gminy w Dobroniu, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne planu, zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ileć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy w Dobroniu;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 ust.1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą wykraczać poza tę linię na odległość do 1,5 m, a także budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczny;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 11) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych objętych realizacją tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki w ich obrysie zewnętrznym zlokalizowane na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 14) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 15) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 16) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórki budynków nie stanowiących zabytków, w przypadku innych zamierzeń inwestora, zgodnych z niniejszym planem;
- 17) efekcie „acha” – rozumie się przez to takie zagospodarowanie terenu i zakomponowanie grup roślin na granicach parku w Dobroniu (oznaczony na rysunku planu fragment granicy wschodniej), które nie ograniczają widoku, stwarzając wrażenie otwartej przestrzeni i powiększając optycznie zespół parkowy;
- 18) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót

ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

19) zabytkach gminnych – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, przedstawione w § 10 ust.1.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, z uwagi na brak audytu krajobrazowego. Nie ustala się również granic terenów z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. 1. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie do wszystkich terenów w obszarze objętym planem,
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania, zawiera ustalenia oraz

oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice jednostek planistycznych = granice sołectw;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przebieg napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami ochronnymi;
- 6) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) granice strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 12) strefa „E” ochrony ekspozycji obiektów i obszarów zabytkowych;
- 13) tereny lokalizacji stanowisk archeologicznych z numerami wg AZP;
- 14) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 15) miejsca pamięci narodowej;
- 16) strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 17) strefa pośredniej ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 18) miejsce występowania efektu „acha” w parku;
- 19) granice gruntów zmeliorowanych;
- 20) pomniki przyrody (cyfra oznacza ilość drzew);
- 21) obszary przestrzeni publicznej;
- 22) tereny z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi;
- 23) granice obszaru i terenu górniczego „Dobroń Duży II”;
- 24) granice strefy ograniczeń w użytkowaniu dla sąsiedztwa z terenem kolejowym,
- 25) granice terenów, na których występują górnokredowe utwory szczelinowe na głębokości mniejszej niż 5 m ppt;
- 26) strefa ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie z terenem PKP;
- 27) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granice obniżeń dolinnych;
- 2) rowy otwarte stanowiące ważny element systemu hydrograficznego obszaru gminy;
- 3) indywidualne ujęcia wody o udokumentowanych zasobach

5. Wskazane w planie numery działek ewidencyjnych odnoszą się do terenów wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień uchwalenia planu.

§ 6. Obszar objęty planem stanowi fragmenty 5 sołectw, stanowiących jednostki planistyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- A – Dobroń Poduchowny,
- B – Zakrzewki,
- C – Wincentów,
- D – Dobroń Mały,
- E – Dobroń Duży,

dla których plan formułuje wspólne ustalenia ogólne i odrębne ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów

§ 7. Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RU – tereny zabudowy zagrodowej związane z prowadzeniem gospodarstw specjalistycznych;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych;
- 4) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 5) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) US – tereny sportu i rekreacji;
- 8) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;
- 9) PE – tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 10) E – tereny elektroenergetyki, stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) TŁ – tereny telekomunikacji i łączności publicznej, stacje telekomunikacyjne nadawczo-odbiorcze;
- 12) K – tereny gospodarki ściekowej, gminna oczyszczalnia ścieków;
- 13) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej, parkingi;
- 14) KS-ZP – tereny dojazdu i obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej;
- 15) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 16) ZC – tereny cmentarza grzebalnego;
- 17) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 18) ZL – tereny lasów;
- 19) R/ZL – tereny dolesień;
- 20) R-Rz – tereny rolnicze z przewagą trwałych użytków zielonych;
- 21) R – tereny rolnicze;
- 22) KDG, KDZ, KDL, KDD - tereny komunikacji: dróg publicznych, w tym:
 - a) KDG – droga główna,
 - b) KDZ – droga zbiorcza,
 - c) KDL – droga lokalna,
 - d) KDD – droga dojazdowa;
- 23) KDW – tereny komunikacji: drogi wewnętrzne;
- 24) Kx – tereny komunikacji: ciągi piesze.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy oraz parametry, gabaryty i wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów na potrzeby realizacji inwestycji w okresie ważnego pozwolenia na budowę.

4. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust.2 uchwały.

5. Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności ochrony mienia, o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej lub inwestycyjnej nieprzekraczającej 20 m²,
 - b) stacji transformatorowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich fragmentów bez możliwości rozbudowy w kierunku drogi;
- 2) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 4) realizacja budynków gospodarczych i wolnostojących garaży o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku o głównej funkcji;
- 5) zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 9 - 13, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i usługowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
- 7) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek uwzględnienia w zabudowie usługowej uniwersalnego projektowania mającego na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 10) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
 - a) wiat,
 - b) słupów linii elektroenergetycznych, dla których maksymalna wysokość wynosi 20 m,
 - c) obiektów i urządzeń telekomunikacji łączności publicznej realizowanej na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN – 800 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MW – 500 m²,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami MNU – 1200 m²,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami U – 400 m²,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami PU – 2000 m²,
 - f) dla pozostałych terenów minimalnej powierzchni działek nie ustala się,
- 12) wymogów określonych w punkcie 11 nie stosuje się dla:
 - a) działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości i w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami PU oraz A.10U i A.12U;
- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla terenów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o podwyższonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 6) zakaz składowania surowców i materiałów mogących powodować zanieczyszczenia środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni ziemi;
- 7) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie i z przepisami odrębnymi, a odpadów przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązek zachowania i ochrony oraz utrzymania drożności wszystkich rowów otwartych, zarówno stanowiących urządzenia melioracji wodnych jak i pozostałych, o oznaczonym na rysunku planu przebiegu, stanowiących odbiorniki wód opadowych;
- 11) obowiązek zapewnienia pasa gruntu o szerokości minimum 1,5 m wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od terenów wód powierzchniowych oraz rowów otwartych;
- 12) obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenów, z zachowaniem obniżen dolinnych i zakazem ich zasypywania, podwyższania i wyrównywania, w szczególności mogących stanowić przegrody poprzeczne dolin;
- 13) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.3U, A.5U, D.3U, D.5U, D.8U, na których dopuszczalna jest funkcja mieszkaniowa, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - f) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A.1U, A.4U, A.6U i D.9U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.13U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy pomocy społecznej;
 - h) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A.1US, A.2US, A.3US i B.1US ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem D.3R-Rz – działek nr 177 i 178 z adaptowaną zabudową – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - j) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 14) w projektowaniu i realizacji nowej zabudowy wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej. W szczególności odnosi się to do terenów o funkcjach mieszkaniowych położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, głównej;
- 15) w zakresie ogrzewania lokalnego plan ustala ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
- 16) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
- a) obowiązek wykorzystania mas ziemnych do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania,
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wglębnych: działalność gospodarcza na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 18) każdy sposób zagospodarowania terenu wynikający z ustaleń planu, musi uwzględniać jego odporność na zmieniające się warunki klimatyczne;
- 19) granice terenów, na których ustalono dopuszczalną lokalizację urządzeń i instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, stanowią równocześnie granice strefy ochronnej tych urządzeń i instalacji;
- 20) w granicach oznaczonych na rysunku planu, na których występują górnokredowe utwory szczelinowe na głębokości mniejszej niż 5 m ppt – ustala się zakaz lokalizacji przydomowych i przy obiektowych oczyszczalni ścieków.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony przyrody:
- 1) ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, uznanych pomników przyrody (są to drzewa, których ilość podano w oznaczeniach na rysunku planu):
- a) dąb szypułkowy o obwodzie pnia 425 cm występujący w parku, w Dobroniu Poduchownym,
 - b) grab zwyczajny o obwodzie pnia 260 cm występujący w parku, w Dobroniu Poduchownym,
 - c) grupa 10 lip drobnolistnych o obwodzie pni od 90 do 215 cm występująca w parku, w Dobroniu Poduchownym,
 - d) lipa drobnolistna o obwodzie pnia 400 cm, występująca przy Kościele pw.św.Wojciecha w Dobroniu Poduchownym,
 - e) dąb szypułkowy o obwodzie pnia 402 cm występujący przy ul. Sportowej,

- f) aleja jednogatunkowych lip, występująca przy drodze powiatowej Nr 4912E w Dobroniu,
- g) klon zwyczajny o obwodzie pnia 295 cm, występujący w Dobroniu Dużym przy ul. Polnej;
- 2) ochronę konserwatorską obszaru parku wiejskiego w Dobroniu, jego rozplanowania i drzewostanu, zgodnie z ustaleniami odrębnego planu rewitalizacji parku.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa łódzkiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków. Są to:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
1.	Dobroń, ul. Sienkiewicza	Zespół kościoła parafialnego		x	x
2.	Dobroń, ul. Sienkiewicza 56	Drewniany Kościół pw. Św. Wojciecha w Dobroniu z drugiej połowy XVIII w.	Decyzja z 20.07.1967r Nr rej.A/234.	x	x
3.	Dobroń, ul. Sienkiewicza 56	Drewniana barokowa dzwonnica kościoła paraf.p.w. św.Wojciecha, z XVIII w.	Decyzja z 20.07.1967r Nr rej.A/235.	x	x
4.	Dobroń, ul. Sienkiewicza 41	Plebania – zespół kościoła paraf. p.w. Św. Wojciecha		x	x
5.	Dobroń ul. Sienkiewicza 54	Dom parafialny – zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Wojciecha		x	x
6.	Dobroń ul. Sienkiewicza	Cmentarz rzymsko-katolicki, parafialny		x	x
7.	Dobroń, ul. Torowa	Zespół dworca PKP		x	x
8..	Dobroń, ul. Kolejowa 1	Dom kolejarski – Zespół dworca PKP		x	x
9..	Dobroń, ul. Kolejowa 3	Dom kolejarski – zespół dworca PKP		x	x
10.	Dobroń, ul. Kolejowa 5	Dom kolejarski – zespół dworca PKP		x	x
11.	Dobroń ul. Sienkiewicza	Park wiejski (dz.nr 662,663,640/2)		x	x
12.	Dobroń ul. Sienkiewicza 62	Budynek gospodarczy mur.		x	x
13.	Dobroń Duży	Dom nr 30			x
14.	Dobroń Duży	Dom nr 39, drewniany			x
15.	Dobroń Duży	Dom nr 44, z kamienia wapienn.		x	x
16.	Dobroń Duży	Dom nr 52, drewniany		x	x
17.	Dobroń Duży	Dom nr 59			x
18.	Dobroń Mały	Dom nr 1		x	x
19.	Dobroń Mały	Dom nr 6			x
20.	Dobroń Mały	Dom nr 17, drewniany			x
21.	Dobroń Stary ul. Sienkiewicza 22	Dom			x
22.	Dobroń ul. Sienkiewicza 27	Dom		x	x
23.	Dobroń, Przy posesji nr 27	Kapliczka p.w. św. Floriana			x
24.	Dobroń, Zakrzewki 3	Dom		x	x
25.	Dobroń, Zakrzewki 4	Dom			x

26	Dobroń, Zakrzewki 10	Dom			x
----	----------------------	-----	--	--	---

Uwaga: w powyższym zestawieniu nie uwzględniono obiektów zabytkowych istniejących na terenie kolejowym, zamkniętym.

2. Wykorzystanie na cele użytkowe i ochrona zabytku wpisanego do rejestru może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

3. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków plan przewiduje do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

- 1) w zagospodarowaniu i użytkowaniu budynków ustala się obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Obowiązuje zachowanie dotychczasowej formy, elewacji, wysokości obiektu i geometrii dachu;
- 2) adaptacja, przebudowa lub rozbudowa budynku jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i zniekształceniu formy, ponadto powinna uwzględniać zachowanie historycznej proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) w przypadkach uzasadnionych stanem zachowania obiektu i przy braku technicznych możliwości remontu, ustala się obowiązek inwentaryzacji architektonicznej i odtworzenie obiektu w sposób nawiązujący do stanu obecnego lub jak najbliższego realiom historycznym, przy uwzględnieniu następujących ustaleń:
 - a) budynki jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy,
 - b) dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci w przedziale 35-45° z dopuszczeniem naczółka,
 - c) proporcje budynków w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej jak 1,5:1,0, lecz nie więcej niż 15 m do 10 m,
 - d) 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,
 - e) 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 przewodzie ze szczytu budynku,
 - f) na zakończeniu pierwszej kondygnacji – wyraźnie zaznaczony gzyms wysunięty poza ścianę;
- 4) zakazuje się umieszczania na dachach budynków od strony frontowej paneli fotowoltaicznych, wentylatorów i anten telewizyjnych;
- 5) wszelkie zmiany w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytku (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości;
- 6) nowa zabudowa w ustalonych planem strefach ochrony konserwatorskiej – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych musi stanowić harmonijne zakomponowanie całości z istniejącymi elementami zabudowy historycznej.

4. Do zachowania i ochrony przeznaczają się wyszczególnione w gminnej ewidencji zabytków obszary ochrony konserwatorskiej, a w szczególności park wiejski i cmentarz, w tym:

- 1) dla ochrony terenu cmentarza należy przyjąć zasadę zachowania czytelności układu wewnętrznego rozplanowania wraz z ochroną istniejącego drzewostanu.
- 2) dla terenu parku wiejskiego należy przyjąć zasadę zachowania czytelności układu rozplanowania wraz z ochroną istniejącego drzewostanu, zgodnie z przyjętym planem rewaloryzacji parku.

5. Wykaz wyszczególniony w ust.1 może ulec zmianom w toku sporządzania kolejnych aktualizacji gminnej ewidencji zabytków.

§ 11. 1. Dla zachowania i ochrony zabytkowych obiektów architektonicznych i układu przestrzennego wsi Dobroń wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą:

- 1) osiemnastowieczny Kościół parafialny p.w.św.Wojciecha wraz z cmentarzem przykościelnym;
- 2) park wiejski w historycznych granicach;
- 3) najbliższe otoczenie w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) cmentarz parafialny.

2. W strefie „A” obowiązują zasady postępowania określone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w odniesieniu do parku wiejskiego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania i odtworzenia elementów historycznego założenia parkowego oraz objęcie drzewostanu rzeczywistą ochroną i pielęgnacją, według odrębnego projektu rewaloryzacji parku.
- 2) wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania i użytkowania zabytkowego zespołu parkowego winny uwzględniać pierwotną funkcję obszaru z zakazem wprowadzania zmian mogących spowodować uszczerbek dla wartości parku i nakazem przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych.
- 3) w ramach ochrony cmentarza ustala się zasadę utrzymania czytelności jego usytuowania i układu wewnętrznego rozplanowania wraz z ochroną istniejącego drzewostanu.

3. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiącą otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej parku wiejskiego i zespołu kościoła obejmującą:

- 1) budynki odznaczające się wartościami kulturowymi, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tu: budynek plebani przy ul. Sienkiewicza 41,
- 2) pozostałe budynki nie stanowiące zabytków gminnych, które z racji położenia w sąsiedztwie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, wraz z działkami, na których są usytuowane, wymagają szczególnych ustaleń;
- 3) pozostałe tereny otwarte, niezabudowane, o użytkowaniu rolniczym i łąkarskim w otoczeniu.

4. W strefie „B” obowiązują:

- 1) dla budynków stanowiących zabytki gminne ustala się obowiązek trwałego zachowania ich wartości;
- 2) w odniesieniu do pozostałych budynków nie stanowiących zabytków, ustala się, iż nie mogą one swoją skalą i wysokością stanowić dominant konkurujących z obiektami zabytkowymi; nie mogą też tworzyć elementów dysharmonijnych wobec obiektów zabytkowych.

5. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji obiektów i obszarów zabytkowych „E” obejmującą otwarcia widokowe na pozytywne elementy o cechach zabytkowych (kościół parafialny z dzwonnica oraz drzewostan parku) oraz osie widokowe w ulicach Sienkiewicza (2KDZ), Witosa (2KDL) i drodze o symbolu 23KDD. W granicach strefy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które mogłyby zakłócić otwarcia widokowe na zabytkowe obiekty oraz takich, które tworzyłyby konkurencyjne dominanty wysokościowe;
- 2) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wysokiej, które przesłaniałyby widok na kościół i dzwonnica;
- 3) nakaz cięć pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu celem odsłonięcia widoku kościoła z dzwonnica;
- 4) ograniczenie nowej zabudowy, w szczególności jej wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem występują następujące stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako:

- 1) Dobroń AZP 69-49/1, osada, kultury pucharów lejkowatych, neolit;
- 2) Dobroń AZP 69-49/24, osada, kultura przeworska, średniowiecze
osada, kultura prapolska;
- 3) Dobroń AZP 69-49/25, osada, kultura grobów kloszowych;
- 4) Dobroń AZP 69-49/11, osada, kultura grobów kloszowych;
- 5) Dobroń AZP 69-49/12, osada, kultura przeworska, średniowiecze;
- 6) Dobroń AZP 69-49/13, osada, kultura przeworska, średniowiecze;
- 7) Dobroń AZP 69-49/14, osada, kultura polska;
- 8) Dobroń AZP 69-49/15, osada, kultura łużycka;
- 9) Dobroń AZP 69-49/3, osada, kultura przeworska;
- 10) Dobroń AZP 69-49/4, osada, kultura przeworska;
- 11) Dobroń AZP 69-49/5, osada, kultura przeworska;
- 12) Dobroń AZP 69-49/37, cmentarzysko, kultura pomorska.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Ustalenia ogólne - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jest nim park wiejski, cmentarz grzebalny, kościół w Dobroniu wraz z działką kościelną i parking przykościelny.

2. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD - ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym wraz z oświetleniem tych terenów.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów z uwzględnieniem warunków określonych w § 15 ust. 1.

§ 15. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych, dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

4. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych minimalnych powierzchni, szerokości frontu i kątów nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego działek powstałych wskutek podziału o nie więcej niż 10 % ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

Rozdział 8.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ drogowy, w tym:

- 1) poprzez układ dróg (ulic) publicznych obsługujących obszar planu, z których:
 - a) droga klasy głównej – wojewódzka Nr 482, istniejąca, oznaczona symbolem 1KDG, prowadząca również ruch tranzytowy,
 - b) droga klasy zbiorczej – powiatowa Nr 4912E, istniejąca, oznaczona symbolami 1KDZ (odcinek od drogi wojewódzkiej Nr 482 na południe to ul. 11 Listopada, odcinek od drogi wojewódzkiej Nr 482 na północ to ul. Sienkiewicza), oznaczona symbolem 2KDZ oraz odcinek drogi zbiorczej pozostający we władaniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką, oznaczony symbolem 3KDZ,

- c) drogi klasy lokalnej i klasy dojazdowej – gminne, oznaczone symbolami KDL i KDD.
- 2) poprzez uzupełnienie układu dróg publicznych drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami KDW.
2. Ustala się wyszczególnione poniżej drogi (ulice) publiczne i wewnętrzne oraz ich parametry, a także ciągi piesze:

Symbol drogi w planie	Nazwa drogi (ulicy), przebieg	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w metrach	Szerokość jezdni w metrach
1KDG	ul.Wrocławska, ul.Pabianicka przebieg w granicach planu, DW nr 482	główna G	21,5-29,0	9,0-15,0
1KDZ	ul.11 Listopada, DP nr 4912E	zbiorcza Z	12,0-16,5	6,0-9,0
2KDZ	ul.Sienkiewicza, DP nr 4912E	zbiorcza Z	12,0-27,0	6,0-9,0
3KDZ	Ul.Sienkiewicza, DP nr 4912E	zbiorcza Z	18,0-46,0	
1KDL	ul.Sportowa, DG nr 108051E	lokalna L	11,2-17,5	5,0
2KDL	ul.Witosa (od ul.Sienkiewicza do skrzyżowania z ul. Zakrzewki)	lokalna L	10,0-14,0	5,0
3KDL	ul.Zakrzewki, DG nr 108063E	lokalna L	8,0-13,0	5,0
4KDL	ul.Słowackiego	lokalna L	8,0-12,5	4,5-5,0
5KDL	Droga we wsi Dobroń Duży (odcinek na południe od ul.Wrocławskiej), DG nr 108066E	lokalna L	10,0-12,9	5,0
6KDL	Droga we wsi Dobroń Duży (odcinek na wschód od ul.11 Listopada do wsi Mogilno Małe i odcinek na zachód od ul.11 Listopada do drogi 5KDL) DG nr 198056E	lokalna L	9,5-12,0	5,0
7KDL	ul.Szkolna odcinek istniejący DG nr 108062E`	lokalna L	9,0-17,0	5,0
7KDL	ul.Szkolna odcinek projektowany	lokalna L	12,0	5,0
8KDL	ul.Kaczeńcowa, nr 108064E	lokalna L	7,0-22,0	4,5-5,0
9KDL	Droga we wsi Dobroń Mały, nr 108065E	lokalna L	8,0-10,5	
1KDD	ul. Sikorskiego	dojazdowa	9,5-11,0	4,5-5,0
2KDD	ul.Demkratyczna	dojazdowa	7,6-10,2	4,5-5,0
3KDD	ul.Poprzeczna	dojazdowa	15,0-17,0	4,5-5,0
4KDD	ul.Zagajnikowa	dojazdowa	12,0-16,0	4,5-5,0
5KDD	ul.Zielona	dojazdowa	13,8-14,0	4,5-5,0
6KDD	ul.Krótką	dojazdowa	12,0	4,5
7KDD	ul.Ludowa	dojazdowa	12,0	4,5-5,0
8KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	5,0
9KDD	ul.Norwida	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
10KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
11KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
12KDD	ul.Grunwaldzka	dojazdowa	12,0	4,5-5,0
13KDD	ul.Herberta	dojazdowa	10,0	5,0
14KDD	ul.Grunwaldzka	dojazdowa	8,0-12,0	4,5-5,0

15KDD	ul.Mickiewicza	dojazdowa	11,0-12,0	5,0
16KDD	ul.Tuwima	dojazdowa	10,0	5,0
17KDD	ul.Konopnickiej	dojazdowa	10,0	5,0
18KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0-20,0	4,5-5,0
19KDD	ul.Podleśna	dojazdowa	9,0-10,0	4,5-5,0
20KDD	ul.Fabryczna	dojazdowa	10,0-10,5	4,5-5,0
21KDD	ul.Ogrodowa	dojazdowa	9,0-12,0	4,5-5,0
22KDD	ul.Ogrodowa	dojazdowa	9,0-12,0	4,5-5,0
23KDD	droga do wsi Chechło Drugie	dojazdowa	10,2-11,8	4,5-5,0
24KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
25KDD	ul.Rolnicza - odcinek	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
26KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
27KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
28KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
29KDD	ul.Jodłowa (w granicach jedn.A)	dojazdowa	12,0-22,0	4,5-5,0
29KDD	droga dojazdowa (w granicach jedn.C)	dojazdowa	10,0-12,8	4,5-5,0
30KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
31KDD	ul.Świerkowa	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
32KDD	odcinek ul.Świerkowej	dojazdowa	8,7-9,5	4,5-5,0
33KDD	ul.Sosnowa	dojazdowa	12,0	4,5-5,0
34KDD	ul.Modrzewiowa	dojazdowa	12,0	4,5-5,0
35KDD	ul.Cisowa	dojazdowa	12,0	4,5-5,0
36KDD	ul.Kolejowa	dojazdowa	6,0-16,0	5,0
37KDD	ul.Torowa	dojazdowa	6,0	4,5
38KDD	ul. Jarzębinowa	dojazdowa	8,0-16,0	5,5-5,0
39KDD	ul.Wrzosowa	dojazdowa	12,0-18,0	4,5-5,0
40KDD	ul. Kalinowa i jej proj.przedłużenie	dojazdowa	10,0-18,0	5,0
41KDD	ul.Polna	dojazdowa	11,3-14,0	4,5-5,0
42KDD	ul. Łąkowa	dojazdowa	6,0-11,4	4,5-5,0
43KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
44KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0	4,5-5,0
45KDD	ul.Rolnicza - odcinek	dojazdowa	8,0	4,5
1KDW	droga wewnętrzna, ul.Wąska	gminna	5,3-5,7	
2KDW	droga wewnętrzna	gminna	3,0-4,5	
3KDW	droga wewnętrzna	gminna	6,6-6,8	
4KDW	droga wewnętrzna	gminna	8,0	
5KDW	droga wewnętrzna	gminna	4,6-4,7	
6KDW	droga wewnętrzna	gminna	4,0	
7KDW	droga wewnętrzna, ul.Robotnicza, ul.Dobra	gminna	5,7-7,4	
8KDW	droga wewnętrzna, ul.Odrodzenia	gminna	5,2-10,2	
9KDW	droga wewnętrzna, ul.Miłosza	gminna	10,0	
10KDW	droga wewnętrzna	gminna	10,0-22,0	
11KDW	droga wewnętrzna	prywatna	10,0	
12KDW	droga wewnętrzna	gminna	5,0	
13KDW	droga wewnętrzna	gminna	5,4-11,7	
14KDW	droga wewnętrzna, ul.Kanałowa	gminna	4,6-15,0	
15KDW	droga wewnętrzna,	prywatna	5,0	
16KDW	droga wewnętrzna	gminna	7,0-16,0	

17KDW	droga wewnętrzna	gminna	4,6-6,2	
18KDW	droga wewnętrzna	gminna	4,6-6,8	
19KDW	droga wewnętrzna, ul.Cyprysowa	gminna	10,0-15,0	
20KDW	droga wewnętrzna	prywatna	3,0-7,0	
21KDW	droga wewnętrzna	prywatna	10-15,0	
22KDW	droga wewnętrzna (obecnie odcinek ul.Szkolnej)	gminna	7,3-9,2	przewidziana do zamknięcia przy 1KDG po realizacji odcinka drogi 7KDL
23KDW	droga wewnętrzna	gminna i prywatna	4,3-8,0	
24KDW	droga wewnętrzna, ul.Słoneczna	gminna	3,0-8,2	
25KDW	droga wewnętrzna	gminna	8,7-21,0	
26KDW	droga wewnętrzna	gminna	3,0-9,2	
27KDW	droga wewnętrzna, ul.Konwaliowa	gminna	7,0-10,0	
28KDW	droga wewnętrzna, ul.Irysowa	prywatna	5,0-8,0	
29KDW	droga wewnętrzna, ul.Akacyjowa	prywatna	8,0	
30KDW	droga wewnętrzna	gminna	7,0-7,5	
1Kx	ciąg pieszy	gminny	8,0	
2Kx	ciąg pieszy	gminny	3,5	
3Kx	ciąg pieszy	gminny	3,0	

3. Określone w powyższej tabeli szerokości w liniach rozgraniczających dróg nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań oraz zakrętów. Przy drogach wewnętrznych podane są natomiast szerokości zakończeń w postaci placów do zawracania.

4. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną wskutek podziałów, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, w drugiej kolejności z drogi zbiorczej, a wyjątkowo – z drogi głównej.

5. Dla dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się warunki funkcjonalno-techniczne opisane w tabeli w ust.2.

§ 17. 1. W ramach zagospodarowania terenów dróg wymienionych w § 16 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) uwzględnienie ustaleń rozdziału 6 uchwały zawierającego ustalenia odniesione do terenów przestrzeni publicznych;
- 3) możliwość urządzenia ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość urządzenia zieleni przydrożnej na odcinkach, gdzie jest to technicznie możliwe;
- 5) możliwość usunięcia istniejącego drzewostanu stanowiącego kolizję z projektowanymi elementami urządzenia drogi;
- 6) za wyjątkiem drogi głównej i drogi zbiorczej, dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m,

- 2) realizacja dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy – z racji istniejących uwarunkowań – włączenie nie jest możliwe, jako zakończenie placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizowania w pasach tych dróg nadziemnych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg publicznych (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg (ulic) zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniejsze niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz stref ochrony konserwatorskiej.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym zarówno postojowych jak i garażowych) na terenach nowych inwestycji, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, ustala się ich następujące ilości (przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług gastronomicznych co najmniej 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 3) dla usług hotelowych co najmniej 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe;
- 4) dla usług handlu – co najmniej 1,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług pozostałych – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 6) dla zamieszkania zbiorowego – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – co najmniej 1 stanowisko dla samochodów na każdych 10 zatrudnionych;
- 8) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

5. Na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych.

6. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) - na terenach wskazanych na rysunku planu oraz jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczenia terenu).

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania należy zapewnić w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) w garażach wbudowanych w bryłę budynków lub stanowiących odrębne budynki garażowe.

§ 18. 1. W zakresie szczegółowych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizowanie pod jezdnią nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą tylko w przypadku, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację.

2. Zachowuje się dotychczasowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, zmiany przebiegu lub rozbudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci wodociągowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych i pod warunkiem możliwości realizacji ustalonych planem zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 3) z wyłączeniem stref ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego, dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych jako źródeł uzupełniających zbiorowe zaopatrzenie w wodę;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 5) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej – do czasu jej budowy, dopuszcza się budowę indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej dla nowych inwestycji z odprowadzeniem ścieków do przydomowych lub przyzakładowych (przy obiektowych) oczyszczalni ścieków albo do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki; dopuszczenie przydomowych lub przy obiektowych oczyszczalni nie dotyczy terenów, na których występują górnokredowe utwory szczelinowe na głębokości mniejszej niż 5 m ppt;
- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych jak i przemysłowych na tereny kolejowe.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej lub ich retencjonowanie, gdy pozwalają na to warunki wodno-glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość budowy wylotów lokalnej kanalizacji deszczowej do wszystkich rowów otwartych z obowiązkiem stosowania sposobów podczyszczania ścieków w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz kształtowania terenów działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w gminie z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska.
 - 3) na terenach zabudowy zagrodowej – gromadzenie obornika z wykorzystaniem płyt gnojowych i zagospodarowanie obornika we własnym gospodarstwie rolnym.
7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w planie i w przepisach odrębnych;
 - 2) rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się uzupełnienie dostaw energii z własnych odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru o mocy właściwej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych (np. z ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych lub pomp ciepła) o mocy do 100kW;
 - 4) na terenach oznaczonych symbolami PU, za wyjątkiem oznaczonych symbolami D.2PU, D.3PU i D.4PU, dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii. Dla instalacji fotowoltaicznych ustala się obowiązek ich wyposażenia w powłoki antyrefleksyjne lub inne urządzenia zabezpieczające przed oślepianiem;
 - 5) rozbudowę i przebudowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, przy czym zachowuje się istniejący przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
 - 6) lokalizację stacji transformatorowych sn/nn – wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
 - 7) w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się:
 - a) realizację stacji SN/nn jako wbudowanych,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych słupowych z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 3,0x2,0 m dla stacji słupowej lub 5,0x6,0 m dla stacji wewnętrznej. Lokalizacja stacji wynikająca z potrzeb realizowanych funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia, budowę nowych urządzeń i sieci oraz ich przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) realizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych i pod warunkiem możliwości realizacji ustalonych planem zasad zabudowy i zagospodarowania;

- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz propan butan z butli oraz nadziemnych i podziemnych zbiorników.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) budowę nowych urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł:
 - a) lokalnych, zapewniających stopień czystości spalin, uwzględniających obowiązujące standardy i normy określone przepisami odrębnymi,
 - b) z wykorzystaniem gazu przewodowego oraz gazu propan butan ze zbiorników naziemnych i podziemnych,
 - c) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, z odnawialnych źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru o mocy właściwej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych o mocy do 100 kW wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, a także energię wnętrza ziemi (pompy ciepła).

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę abonentów z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, w szczególności strefy ochrony ekspozycji obiektów i obszarów zabytkowych, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludzi w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach części sołectwa Dobroń Poduchowny, stanowiących jednostkę A

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN, A.6MN, A.7MN, A.8MN, A.9MN, A.10MN, A.11MN, A.12MN, A.13MN, A.14MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) na terenie oznaczonym symbolami A.5MN i A.12MN zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich z możliwością rozbudowy i przebudowy, jednak bez możliwości rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków inwentarskich,
- d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, garażowymi i usługowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) z zastrzeżeniem punktu 1 lit.c adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowa nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

- c) w zabudowie i zagospodarowaniu części terenu o symbolu A.12MN, położonego w oznaczonym na rysunku planu obniżeniu dolinnym wzdłuż rowu melioracyjnego - należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- d) działki budowlane na terenach oznaczonych symbolami A.13MN i A.14MN składając się z kilku działek ewidencyjnych, są działkami inwestycyjnymi,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
- h) wymagania parkingowe – według ustaleń ogólnych określonych w § 17 ust.4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m, w tym w strefie „E” – nie przekraczająca 7,5 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m, w tym w strefie „E” – nie przekraczająca 5 m,
 - dla istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na terenach A.5MN i A.12MN – do wysokości budynków mieszkalnych,
 - dla budowli rolniczych – 12 m.
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, a także związanych z potrzebami gospodarstw rolnych: płaskie i spadowe o nachyleniu połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolem A.1MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 8KDD,
 - b) oznaczonych symbolem A.2MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL, 8KDD, 9KDD i 9KDW,
 - c) oznaczonych symbolem A.3MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 4KDL, 8KDD i 9KDD,
 - d) oznaczonych symbolem A.4MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 2KDZ,
 - e) oznaczonych A.5MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL, 10KDD, 12KDD i 16KDD,
 - f) oznaczonych symbolem A.6MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami: 4KDL, 10KDD, 11KDD i 13KDD,
 - g) oznaczonych symbolem A.7MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD,

- h) oznaczonych symbolem A.8MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 4KDL, 13KDD, 14KDD, 15KDD i 10KDW,
- i) oznaczonych symbolem A.9MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 4KDL, 14KDD i 15KDD,
- j) oznaczonych symbolem A.10MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 12KDD, 16KDD i 17KDD,
- k) oznaczonych symbolem A.11MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 12KDD, 14KDD, 17KDD, 18KDD i 11KDW,
- l) oznaczonych symbolem A.12MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 2KDL, 18KDD,
- m) oznaczonych symbolem A.13MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 6KDW i 12KDW,
- n) oznaczonych symbolem A.14MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.15MN, A.16MN, A.17MN, A.18MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe
- c) z wyłączeniem kolizyjnej z linią rozgraniczającą lasów zabudową gospodarczą na terenie oznaczonym symbolem A.15MN, przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, usługowymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowa budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz odległości od lasów według przepisów odrębnych,
- b) rozbórka w całości lub w części budynków gospodarczych samowolnie wzniesionych na terenie leśnym oznaczonym symbolem A.2ZL, sąsiadującym z terenem o symbolu A.15MN,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,7,
- f) wymagania parkingowe – według ustaleń § 17 ust.4;

3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
- b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się

- zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszcza się w budynkach mieszkalnych dachy płaskie, o ile taką geometrię mają budynki na działkach sąsiednich,
- c) dachy budynków pozostałych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia do 25°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 800 m²;
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
- c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem A.15MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 19KDD,
- b) oznaczonych symbolem A.16MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 19KDD, 20KDD, 21KDD,
- c) oznaczonych symbolem A.17MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 19KDD i 21KDD,
- d) oznaczonych symbolem A.18MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 21KDD.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.19MN, A.20MN, A.21MN, A.22MN, A.23MN, A.24MN, A.25MN, A.26MN, A.27MN, A.28MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, usługowymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowa nowych budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów lub ich części o symbolach A.19MN, A.20MN, A.21MN, A.22MN, A.23MN, A.24MN, A.25MN, A.26MN, A.28MN położonych w oznaczonym na rysunku planu obniżeniu dolinnym wzdłuż rowu melioracyjnego - należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową, a na terenach o symbolach A.21MN, A.23MN, A.24MN, A.25MN i A.28MN sąsiadujących z otwartymi rowami lub przez które rowy te przebiegają – obowiązek zapewnienia przynajmniej 1,5 m dostępu do rowu w celach eksploatacyjnych,
- d) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami A.24MN i A.27MN należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego

- polegający na zastosowaniu w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez hałasem i drganiami,
- e) na terenach oznaczonych symbolami A.20MN, A.22MN nie dopuszcza się sytuowania budynków przy granicy z terenem parku wiejskiego,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,7,
 - i) miejsca parkingowe: według ustaleń określonych w § 17 ust.4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m, w tym w strefie „E” – nie przekraczająca 7,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m, w tym w strefie „E” – nie przekraczająca 5 m
 - dla budynków usługowych: nie przekraczające 7 m, w tym w strefie „E” – nie przekraczające 6 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° – 45°. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszcza się płaskie dachy dla nowych budynków mieszkalnych, o ile taką geometrię mają budynki mieszkalne na działkach bezpośrednio sąsiadujących,
 - c) dachy budynków pozostałych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia do 25°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem A.19MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 22KDD i 13KDW,
 - b) oznaczonych symbolem A.20MN – poprzez dostęp do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - c) oznaczonych symbolem A.21MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 22KDD i 23KDD,
 - d) oznaczonych symbolami A.22MN i A.23MN – poprzez dostęp do drogi o symbolu 23KDD,
 - e) oznaczonych symbolem A.24MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL, 24KDD, 25KDD, 45KDD, 14KDW,
 - f) oznaczonych symbolem A.25MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL i 14KDW,
 - g) oznaczonych symbolem A.26MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 24KDD i 25KDD,
 - h) oznaczonych symbolem A.27MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL, 17KDW,
 - i) oznaczonych symbolem A.28MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.29MN, A.30MN, A.31MN, A.32MN, A.33MN, A.34MN, A.35MN, A.36MN, A.37MN, A.38MN, A.39MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, usługowymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz uwzględnieniem odległości od lasów określonych w przepisach odrębnych,
- c) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami A.36MN, A.37MN i A.39MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegający na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- d) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem A.38MN i A.39MN sąsiadujących z terenem kolejowym - należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego polegających na zastosowaniu w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez hałasem i drganiami,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,7,
- h) miejsca parkingowe: według ustaleń § 17 ust.4;

3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
- dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,

b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° – 45°, z elementami o mniejszych kątach. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,

c) dachy budynków pozostałych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia do 25°;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 800 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,

- c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° - 105° ;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem A.29MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 29KDD,
 - b) oznaczonych symbolem A.30MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 29KDD, 31KDD, 32KDD i 33KDD,
 - c) oznaczonych symbolem A.31MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 29KDD, 31KDD, 33KDD i 34KDD,
 - d) oznaczonych symbolem A.32MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 31KDD, 34KDD i 35KDD,
 - e) oznaczonych symbolem A.33MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 29KDD, 31KDD i 35KDD,
 - f) oznaczonych symbolem A.34MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 31KDD i 30KDD oraz wyprowadzonych z tych dróg dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - g) oznaczonych symbolem A.35MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 31KDD,
 - h) oznaczonych symbolem A.36MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 21KDW,
 - i) oznaczonych symbolem A.37MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - j) oznaczonych symbolem A.38MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 23KDW i 24KDW,
 - k) oznaczonych symbolem A.39MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 24KDW, 25KDW i 26KDW.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1RM, A.2RM i A.3RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, wiatami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- c) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- d) zakaz realizacji nowych budynków inwentarskich o obsadzie powyżej 40 DJP;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
- d) na terenie o symbolu A.2RM w projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających

- odpowiednią izolację przeciwwilgociową; obowiązuje też zapewnienie dostępu do sieci rowów otwartych w celach konserwacyjnych,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 40 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m, w tym w strefie „E” – maksymalnie 7,5 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych: nie przekraczająca 7 m, w tym w strefie „E” – 6 m,
 - dla budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych (stodoły, budynki inwentarskie, budynki gospodarcze na maszyny rolnicze – 9 m, w tym w strefie „E”-8m,
 - dla wiat – 5 m,
 - wysokość silosów i urządzeń na potrzeby gospodarstwa rolnego: do 12 m, w tym w strefie „E” do 10 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 10° – 45°, z elementami dachów płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
 - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych, a także dachy budynków i wiat na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub spadowe o nachyleniu do 25°;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolami A.1RM – poprzez dostęp do drogi, oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - b) oznaczonych symbolem A.2RM - poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 14KDW,
 - c) oznaczonych symbolem A.3RM – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 31KDD.

§ 24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MNU, A.2MNU, A.3MNU, A.4MNU, A.5MNU, A.6MNU, A.7MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane budynki o odrębnych funkcjach mieszkaniowych i usługowych lub obydwie te funkcje w jednym budynku wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,

- b) budowa nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) zakaz składowania w budynkach i na placu materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
 - d) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
 - e) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolu A.5MNU i na fragmencie terenu o symbolu A.6MNU w granicach wg rysunku planu, należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
 - f) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem A.6MNU sąsiadującym z terenem kolejowym i położonym w niedalekim sąsiedztwie - należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego polegający na zastosowaniu w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez hałasem i drganiami,
 - g) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust. 4,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45 %,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,9;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie przekraczająca 11 m, w tym w strefie „E” – 8 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m, w tym w strefie „E” – 5 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków usługowych: płaskie, budynków mieszkalno-usługowych – jak budynków mieszkalnych,
 - d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, jednak o kątach nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 1200 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolem A.1MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 4KDL i 14KDD,
 - b) terenów oznaczonych symbolem A.2MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 14KDD,

- c) terenów oznaczonych symbolem A.3MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 16KDD,
- d) terenów oznaczonych symbolem A.4MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 16KDD i 17KDD,
- e) terenu oznaczonego symbolem A.5MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 22KDD i 23KDD,
- f) terenu oznaczonego symbolem A.6MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 24KDD, 25KDD, 26KDD i 45KDD,
- g) terenu oznaczonego symbolem A.7MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 7KDL, 23KDW, 24KDW.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne – szkoła podstawowa wraz z boiskiem szkolnym, zabudową gospodarczą i garażami,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – inne nieuciążliwe usługi publiczne i niepubliczne,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, sportowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, jednak nie mniej niż 5 miejsc, w tym min. jedno dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej/inwestycyjnej - 50 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu w granicach oznaczonych symbolem,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,2;

3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnych budynków usługowych innych usług publicznych i niepublicznych – do 3 kondygnacji, jednak nie przekraczająca 12 m do grzymsu i 14 m do kalenicy,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 7 m,
- b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: do 35°,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 25 m,
- c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 75-105°;

- 5) obsługa komunikacyjna – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 2KDL i 12KDW.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego, tu: obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, drewniany Kościół p.w. św. Wojciecha wraz z barokową dzwonnica;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja i ochrona istniejących obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru, a także drzewa stanowiącego pomnik przyrody,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40 % jej powierzchni,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: dotychczasowy,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy;
- 4) nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne w zabytkowym budynku d. plebanii,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa w budynku usługowym oraz możliwość realizacji budynku gospodarczego lub garażowego na potrzeby funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja i ochrona konserwatorska istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) możliwość budowy budynku gospodarczego lub garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m² zlokalizowanego przy granicy działki,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40 % jej powierzchni,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-0,7;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynku d. plebanii - 8,0 m,
 - budynku gospodarczego lub garażowego: do 5 m,
 - b) geometria dachu:
 - budynku usługowego: dotychczasowa, tj. dwuspadowy z naczółkami, o kątach nachylenia połaci do 30⁰,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – płaski lub spadowy o kącie nachylenia połaci do 30⁰;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 600 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75⁰-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 7KDL.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.4U** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi publiczne i niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącego budynku usługowego (usługi zdrowia i opieki społecznej oraz gminne przedszkole) z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, jednak nie mniej niż 4 miejsca,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50 % jej powierzchni,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,4;
 - f) w zabudowie na fragmencie terenu należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynku usługowego - 12,0 m,
 - budynków gospodarczych lub/i garażowych: do 5 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynku usługowego: płaski,
 - budynku gospodarczego lub/i garażowego - spadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.5U** i **A.6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
 - b) dopuszczalne na terenie A.5U: funkcja mieszkaniowa,
 - c) dopuszczalne na terenie A.6U: usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (przedszkole);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej (A.5U - usługi łączności) z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz przebudowa i realizacja nowych budynków na terenie oznaczonym symbolem A.6U,
 - b) możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej lub/i garażowej,
 - c) w zabudowie i zagospodarowaniu fragmentu terenu o symbolu A.6U należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, lecz nie mniej niż 2 miejsca na terenie o symbolu A.5U i 10 miejsc na terenie o

- symbolu A.6U, w tym przynajmniej 1 dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60 % jej powierzchni,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działek,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,4;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - na terenie o symbolu A.5U: budynków usługowych oraz usługowych z dopuszczalną funkcją mieszkalną – 10 m do kalenicy,
 - na terenie o symbolu A.6U: budynków usługowych - 14 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków gospodarczych i/lub garażowych: do 8 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych i usługowych z dopuszczalną funkcją mieszkaniową: płaski lub spadowy o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
 - budynków gospodarczych lub/i garażowych - spadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci do 20⁰;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 800 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75⁰-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 1KDL.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.7U, A.8U, A.9U, A.10U, A.11U, A.12U i A.13U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: usługi niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem A.7U położonym w granicach strefy bezpośredniej ochrony sanitarnej od cmentarza - zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednak bez możliwości powiększenia mieszkalnej powierzchni użytkowej,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami A.10U i A.12U dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) budowa nowych obiektów budowlanych i urządzeń o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
 - c) zakaz składowania w budynkach i na placu materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,

- d) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 50 % ich powierzchni,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,4;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków usługowych: nie przekraczająca 12 m,
 - dla budynków garażowych i/lub gospodarczych: nie przekraczająca 8 m,
 - dla dopuszczalnego budynku mieszkalnego na terenie o symbolu A.7U – 8 m,
 - b) dachy wszystkich budynków usługowych i ich zapleczy gospodarczo-garażowych - płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°, budynku mieszkalnego na terenie A.7U – wielospadowy o kątach nachylenia połaci w przedziale 15-35°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 600 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 60°-120°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) oznaczonego symbolem A.7U - poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, a usługowej części działki nr 496/15 – poprzez dostęp do drogi 4KDL przez teren o funkcji mieszkaniowej tej samej działki, oznaczony symbolem A.4MN,
 - b) oznaczonego symbolem A.8U – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 25KDD,
 - c) oznaczonego symbolem A.9U – poprzez dostęp do gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 24KDW,
 - d) oznaczonego symbolem A.10U – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL i 22KDW,
 - e) oznaczonego symbolem A.11U – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 7KDL,
 - f) oznaczonego symbolem A.12U – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL i 22KDW,
 - g) oznaczonego symbolem A.13U – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 19KDD.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.1PU** i **A.2PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem chronionych akustycznie usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizacja urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy

oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) każdy z terenów oznaczonych poszczególnymi symbolami może stanowić jedną działkę inwestycyjną,
- b) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- c) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
- e) zakaz składowania w budynkach i na powierzchni działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
- f) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych terenów - 70 %,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,6;

3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych: nie przekraczająca 15 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 10 m,
 - urządzeń technologicznych – do 20 m,
- b) wysokości określone w punkcie 3 lit.a mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku usytuowania na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną,
- c) dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
- c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu o symbolu A.1PU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 8KDD,
- b) terenu o symbolu A.2PU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 1KDL oraz zachowanie dotychczasowego dostępu do dróg dojazdowych o symbolach 20KDD i 21KDD.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1ZP** i **A.2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:
 - a) parku wiejskiego oznaczonego symbolem A.1ZP, stanowiącego obszar ochrony konserwatorskiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków i obszar przestrzeni publicznej,
 - b) skweru oznaczonego symbolem A.2ZP, w rejonie skrzyżowania ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 7KDL;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptacja i kontynuacja dotychczasowego zagospodarowania parku według odrębnego projektu rewaloryzacji,
 - b) ewentualne zmiany w zagospodarowaniu wymagają także korekty projektu rewaloryzacji,
 - c) obowiązek zachowania historycznych granic założenia parku w stylu romantycznym o cechach krajobrazowych, podkreślonych ogrodzeniem zewnętrznym,
 - d) obowiązek zachowania stawu z wyspą (obecnie prywatnego) wraz z utrzymaniem odpowiedniego stanu sanitarnego i porządkowego niecki stawu, lustra wody i brzegów,
 - e) zachowanie efektu „acha” w oznaczonej na rysunku planu wschodniej granicy parku, umożliwiającego otwarcia widokowe na otaczający krajobraz i powiększający optycznie jego przestrzeń;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 3 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - b) minimalny udział biologicznie czynnej – 90 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
- 4) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) parku wiejskiego oznaczonego symbolem A.1ZP: poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 23KDD,
 - b) skweru o symbolu A.2ZP: poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 7KDL.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.1US, A.2US i A.3US** ustala się:

- 1) tereny sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) na terenie o symbolu A.1US dopuszcza się realizację budynków stanowiących zaplecze stadionu sportowego, a na terenie o symbolu A.2US - urządzenie parkingu oraz lokalizację innych urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 3) na terenie A.3US - osiedlowe tereny sportu i rekreacji z towarzyszącą zabudową usługową usług o charakterze publicznym;
- 4) dla zabudowy ustala się:
 - a) maksymalna wysokość do kalenicy: 8,5 m,
 - b) geometria dachu: spadowy o kątach nachylenia połaci w przedziale 10-40⁰,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3% powierzchni terenu A.1US, 5 % powierzchni terenu A.2US i 10 % powierzchni terenu A.3US;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: terenu oznaczonego symbolem A.1US – 90 %, terenu oznaczonego symbolem A.2US – 70 %, terenu oznaczonego symbolem A.3US – 65 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,01-0,2%;
- 5) na terenie o symbolu A.1US należy zapewnić minimum 10 miejsc parkingowych, w tym przynajmniej 2 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a na terenie o symbolu

- A.2US min. 5 miejsc, w tym 1 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową; na terenie o symbolu A.3US – min. 2 miejsca;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów o symbolach A.1US i A.2US: poprzez dostęp do drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL, terenu o symbolu A.3US – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 29KDD, 34KDD i 35KDD.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.1R**, **A.1R-Rz**, **A.2R-Rz** i **A.3R-Rz** ustala się:

- 1) tereny rolnicze jako podstawowe przeznaczenie terenu o symbolu A.1R i tereny rolnicze z dominacją trwałych użytków rolnych na oznaczonych symbolami A.1R-Rz, A.2R-Rz i A.3R-Rz;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wymagających ustalenia stref ochronnych, budowę napowietrznych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym o przebiegu przez tereny nie wymagające uzyskania zgody na ich nierolnicze przeznaczenie,
 - b) budowę stawów dla potrzeb gospodarki rolnej,
 - c) zachowanie, budowę, odbudowę i przebudowę dojazdów i dojazdów do pól uprawnych i łąk,
 - d) utrzymanie z zachowaniem drożności, z możliwością odbudowy i przebudowy otwartych rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych i roztopowych,
 - e) zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej na terenie oznaczonym symbolem A.3R-Rz bez możliwości rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- 3) dla terenów oznaczonych w/w symbolami ustala się nadto:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji wyżej dopuszczonych,
 - b) z uwagi na zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenów.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1ZL** i **A.2ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów lasów i zadrzewień bez możliwości zmiany,
- 2) przywrócenie leśnego użytkowania terenu w części sąsiadującej z terenem o symbolu A.14MN po likwidacji samowoli budowlanych zrealizowanych na terenie leśnym;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń określonych w przepisach odrębnych dla terenów lasów.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1R/ZL**, **A.2R/ZL** i **A.3R/ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) do czasu zalesienia - tereny rolnicze bez możliwości zabudowy;
- 3) w okresie przed zalesieniem dopuszcza się prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny wód powierzchniowych jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu;
- 2) obowiązek zachowania stawu z wyspą (obecnie prywatnego) stanowiącego integralną część parku wiejskiego wraz z utrzymaniem odpowiedniego stanu sanitarnego i porządkowego niecki stawu oraz lustra wody i brzegów.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejącego cmentarza grzebalnego stanowiącego obszar ochrony konserwatorskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków i uznany jako obszar przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza tj. wolnostojących pomników i krzyży oraz obiektów nie będących elementami grobów, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, placów, punktów czerpania wody oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, parking,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) min udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
 - b) pozostałych parametrów i wskaźników nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1KS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dojazdu i obsługi komunikacji samochodowej (parking) wraz z zielenią urządzoną i miejscem pamięci narodowej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy innej niż wyżej dopuszczona;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDL.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami **A.1E, A.2E, A.3E, A.4E i A.5E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu o symbolach A.1E i A.2E (stacje abonenckie) – z drogi oznaczonej symbolem 4KDL przez teren oznaczony symbolem A.1PU,
 - b) terenu o symbolu A.3E i A.5E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - c) terenu o symbolu A.4E – z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ;

- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji nasłupowych na stacje wnetrzowe:
- a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 0,5,
 - d) maksymalna wysokość – 4 m,
 - e) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

Rozdział 10.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach sołectwa Zakrzewki, stanowiącego jednostkę B

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, jednak bez możliwości budowy nowych i rozbudowy obiektów inwentarskich. Zabudowa ta ma możliwość zmiany funkcji na mieszkaniową jednorodziną;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami B.5MN i B.6MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową, a na terenach o symbolach B.3MN i B.6MN - zachować odległość 1,5 m od otwartego rowu umożliwiając dostęp w celach konserwacyjnych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
- f) miejsca parkingowe: wg ustaleń § 17 ust.4;

3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10,0 m,

- dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰-45⁰,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, tj. spadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75⁰- 105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolem B.1MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
 - b) oznaczonych symbolami B.2MN i B.3MN - poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 1KDW,
 - c) oznaczonych symbolem B.4MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
 - d) oznaczonych symbolami B.5MN i B.6MN, – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 2KDW,
 - e) oznaczonych symbolami B.7MN i B.8MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 3KDW,
 - f) oznaczonych symbolami B.9MN i B.10MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
 - g) oznaczonych symbolami B.11MN i B.12MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 4KDW;
 - h) oznaczonych symbolem B.13MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 5KDW.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.14MN, B.15MN, B.16MN, B.17MN, B.18MN, B.19MN, B.20MN, B.21MN i B.22MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,7,

- e) dopuszczalna działalność usługowa może być prowadzona w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych lub w odrębnych budynkach,
 - f) miejsca parkingowe: według ustaleń § 17 ust.4;
 - g) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolu B.18MN i B.19MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegający na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową, a na terenie o symbolu B.18MN sąsiadującym z otwartym rowem – należy zapewnić min. 1,5 m dostęp w celach konserwacyjnych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i usługowych: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie na działkach, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie występują budynki mieszkalne z płaskimi dachami,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, tj. spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - usługowych: spadowe o kącie nachylenia połaci do 25° z dopuszczeniem dachu płaskiego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.14MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDD i 5KDD,
 - b) oznaczonych symbolem B.15MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 5KDD, 6KDD i 7KDD,
 - c) oznaczonych symbolem B.16MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDW,
 - d) oznaczonych symbolem B.17MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 7KDD i 7KDW,
 - e) oznaczonych symbolem B.18MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 1KDD,
 - f) oznaczonych symbolem B.19MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 1KDD, 3KDD i 8KDW,
 - g) oznaczonych symbolem B.20MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 2KDD, 3KDD i 8KDW,
 - h) oznaczonych symbolem B.21MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 2KDD, 3KDD i 7KDW,
 - i) oznaczonych symbolem B.22MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 3KDL, 8KDD i 7KDW.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1RM, B.2RM, B.3RM, B.4RM, B.5RM, B.6RM, B.7RM, B.8RM i B.9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z produkcją rolną lokalizowana w bryle budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego, stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz realizacji nowych budynków, wiat, budowli i urządzeń rolniczych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wiatami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
 - d) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - e) obowiązuje zakaz prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachowanie istniejących budynków i urządzeń oraz budowę nowych budynków i urządzeń rolniczych o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17 ust.4,
 - c) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki,
 - f) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolach B.1RM i B.2RM należy uwzględnić ograniczenia w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m,
 - dla budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego – do wysokości budynku mieszkalnego,
 - wiat: do 5 m, silosów i urządzeń dla potrzeb gospodarstwa rolnego – do 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°,
 - budynków usługowych: spadowe o kącie nachylenia połaci do 25° lub płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, tj. spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 30°,
 - wiat: dowolne;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolami B.1RM, B.2RM, B.3RM, B.4RM, B.5RM, B.6RM i B.7RM: poprzez dostęp do drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 3KDL,

- b) terenów oznaczonych symbolem B.8RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 4KDW,
- c) terenów oznaczonych symbolem B.9RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 45. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1MNU** ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której na działce budowlanej mogą być lokalizowane budynki o odrębnych funkcjach mieszkaniowych i usługowych lub obydwie te funkcje w jednym budynku wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy usługowej,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowa nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust. 4, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,9;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków usługowych: płaskie, budynków mieszkalno-usługowych – jak budynków mieszkalnych,
 - d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, jednak o kątach nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia powstałej wskutek podziału działki budowlanej - 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;

- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 8KDW.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1US** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: osiedlowe tereny sportu i rekreacji z towarzyszącą zabudową usługową usług o charakterze publicznym;
- 2) dla zabudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu oraz odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość do kalenicy: 7,0 m,
 - b) geometria dachu: spadowy o kątach nachylenia połąci w przedziale 10^0 - 35^0 ,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,001-0,1%;
- 3) na terenie należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 4KDD.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem chronionych akustycznie usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizacja urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowę obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
 - c) zakaz składowania w budynkach i na powierzchni działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
 - d) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,5;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 15 m,
 - dla towarzyszącej zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 8 m,
 - dla budowli wynikającej z technologii typu silosy, kominy – nie przekraczająca 20 m,
- b) dachy wszystkich budynków płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wskutek podziału - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 80°-100°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 3KDL za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1TL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej, jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zachowanie istniejącej stacji telekomunikacyjnej nadawczo-odbiorczej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku jej przebudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki;
 - c) wysokość npt: do 60 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 3KDL za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1K** ustala się następujące zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - c) na fragmencie terenu dopuszcza się lokalizację gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptację istniejącej gminnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków z punktem zlewowym, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych obiektów i urządzeń o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, jednak nie mniej niż 3 miejsca,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,0;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 10 m,
 - dla zabudowy zaplecza i budynku obsługi punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych: nie przekraczająca 6 m,
- b) geometria dachów budynków: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°105°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 3KDL za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów lasów i zadrzewień bez możliwości zmiany,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń określonych w przepisach odrębnych dla terenów leśnych.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, parking związany z obsługą cmentarza,
 - b) tymczasowe przeznaczenie: usługi handlu związane ze świętami okolicznościowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %; pozostałych wskaźników nie ustala się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wskutek podziału - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 8KDD.

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami **B.1E**, **B.2E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 3KDL;
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następujących na stacje wewnętrzne:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1- 0,5,
 - d) maksymalna wysokość – 4 m,
 - e) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolem **B.1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) zachowuje się istniejący przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną z zakazem sadzenia drzew w granicach strefy kontrolowanej,
 - c) dopuszcza się, przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, lokalizację innych sieciowych urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz innej zabudowy niż opisana wyżej o funkcjach dopuszczalnych;
- 2) z uwagi na zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenów.

Rozdział 11.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach sołectwa Wincentów, stanowiącego jednostkę C

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C.1MN, C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, usługowymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu, ograniczeń w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz z uwzględnieniem odległości od lasów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w zagospodarowaniu działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem C.5MN należy zachować możliwie największą powierzchnię pod zadrzewieniami, jednak nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
 - g) miejsca parkingowe: według ustaleń § 17 ust.4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 9 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 5 m,

- b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$, z elementami o mniejszych kątach. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- c) dachy budynków pozostałych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia do 25° ;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wskutek podziału: dla terenu o symbolu C.5MN – 1200 m^2 , dla pozostałych terenów – 1000 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale $80^{\circ} - 100^{\circ}$;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolem C.1MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 29KDD, 19KDW i 20KDW,
 - b) oznaczonych symbolem C.2MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 29KDD, 19KDW i 20KDW,
 - c) oznaczonych symbolem C.3MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD i 32KDD,
 - d) oznaczonych symbolem C.4MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 27KDD i 30KDD,
 - e) oznaczonych symbolem C.5MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 27KDD, 28KDD i 29KDD.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C.1ZL** i **C.2ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów lasów i zadrzewień bez możliwości zmiany,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń określonych w przepisach odrębnych dla terenów leśnych.

§ 56. Dla terenów oznaczonych symbolem **C.1R** ustala się:

- 1) tereny rolnicze jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wymagających ustalenia stref ochronnych dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym o przebiegu przez tereny nie wymagające uzyskania zgody na ich nierolnicze i nieleśne przeznaczenie,
 - b) budowę stawów dla potrzeb gospodarki rolnej,
 - c) zachowanie, budowę, odbudowę i przebudowę dojazdów i dojazdów do pól uprawnych i łąk,
- 3) dla terenów oznaczonych w/w symbolem ustala się nadto:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji wyżej dopuszczonych,
 - b) zachowanie istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia z zakazem sadzenia drzew w granicach strefy kontrolowanej,
 - c) z uwagi na zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenów.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu **C.1ZP** ustala się:

- 1. przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, w szczególności zieleni niskiej, z zakazem zabudowy i sadzenia drzew w granicach strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) dopuszczalne – przy uwzględnieniu wymagań określonych w § 87 dla strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia - lokalizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych na potrzeby mieszkańców oraz realizacja urządzeń i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 20 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - b) minimalny udział biologicznie czynnej – 80 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 30KDD.

Rozdział 12.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach sołectwa Dobroń Mały, stanowiącego jednostkę D

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.1MN, D.2MN, D.3MN, D.4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
 - d) istniejąca na terenie oznaczonym symbolem D.1MN zabudowa zagrodowa podlega zachowaniu z możliwością zmiany funkcji na mieszkaniową jednorodziną i możliwością rozbudowy, jednak z zakazem budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) budowę budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami D.1MN i D.2MN należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego polegający na zastosowaniu w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez hałasem i drganiami,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6;
 - f) miejsca parkingowe: według ustaleń § 17 ust.4;
 - g) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolu D.1MN w granicach wg rysunku planu, należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu

- melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- h) dla terenów oznaczonych symbolami D.3MN i D.4MN w granicach według rysunku planu - obowiązuje zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
- dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10,0 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
 - dla budynków adaptowanej zabudowy zagrodowej – nie przekraczająca 10 m
- b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°. Dopuszczalne są też dachy płaskie,
 - budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych – spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie o symbolu D.2MN – 800 m², na pozostałych terenach - 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
- c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem D.1MN - poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,
- b) oznaczonych symbolem D.2MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 7KDL i 16KDW,
- c) oznaczonych symbolem D.3MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KDW,
- d) oznaczonych symbolem D.4MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 36KDD i 18KDW.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.5MN, D.6MN, D.7MN, D.8MN, D.9MN, D.10MN, D.11MN, D.12MN, D.13MN, D.14MN, D.15MN, D.16MN i D.18MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami D.5MN, D.6MN i D.18MN należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego polegający na zastosowaniu w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez drganiami i hałasem,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6;
 - f) miejsca parkingowe: według ustaleń § 17 ust.4,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami D.5MN, D.6MN i D.18MN w granicach według rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - h) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolu D.5MN, D.6MN, D.7MN, D.8MN, D.9MN i D.11MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegającą na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10,0 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie innych działek, na których istnieją już budynki mieszkalne z płaskimi dachami.
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: terenów o symbolach D.7MN, D.8MN, D.9MN, D.10MN, D.14MN – 800 m²; pozostałych - 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem D.5MN - poprzez dostęp do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ bezpośrednio oraz za pośrednictwem ul. Torowej obecnie poprowadzonej po terenie kolejowym leżącym poza granicą planu, przewidzianej do przejścia od PKP po wyłączeniu z terenu zamkniętego (procedura w toku) i poszerzenia. Część drogi przewidziana do poszerzenia jest oznaczona symbolem 37KDD. Dla części działek nr 152/8 i 152/10 nie posiadających dostępu do drogi oznaczonej symbolem 37KDD – dopuszcza się zachowanie dotychczasowego dostępu do drogi głównej (1KDG) przez teren oznaczony symbolem D.4MNU i D.3R-Rz tej samej własności,
 - b) oznaczonych symbolem D.6MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 8KDL,

- c) oznaczonych symbolem D.7MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 8KDL i 38KDD,
- d) oznaczonych symbolem D.8MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 8KDL, 38KDD, 39KDD,
- e) oznaczonych symbolem D.9 MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 8KDL, 39KDD i 29KDW,
- f) oznaczonych symbolem D.10MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 8KDL, 39KDD, 29KDW oraz z zachowaniem dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG;
- g) oznaczonych symbolem D.11MN – poprzez dostęp do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ,
- h) oznaczonych symbolem D.12MN – z zachowaniem dotychczasowego bezpośredniego dostępu do drogi głównej o symbolu 1KDG,
- i) oznaczonych symbolem D.13MN – poprzez dostęp do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,
- j) oznaczonych symbolem D.14MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 9KDL, 41KDD i 27KDW,
- k) oznaczonych symbolem D.15MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 9KDL, 41KDD, 27KDW i 28KDW,
- l) oznaczonych symbolem D.16MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 41KDD i prywatnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 28KDW,
- ł) oznaczonych symbolem D.18MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 18KDW.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.17MN** ustala się :

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich, jednak bez możliwości rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków inwentarskich. Dopuszczalna jest zmiana funkcji na mieszkaniową jednorodziną,
- d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, garażowymi i usługowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) z zastrzeżeniem punktu 1 lit.c adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowa nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
- f) wymagania parkingowe – według ustaleń ogólnych określonych w § 17 ust.4;

- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m,
 - dla istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych – do wysokości budynków mieszkalnych,
 - dla budowli rolniczych – 14 m.
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45° , z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, a także związanych z potrzebami gospodarstw rolnych: płaskie i spadowe o nachyleniu połaci do 25° ,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wskutek podziału - 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 75° - 105° ;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 9KDL i drogi oznaczonej symbolem 28KDW.

§ 61. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1MNU, D.2MNU, D.3MNU, D.4MNU, D.5MNU, D.6MNU, D.7MNU, D.8MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane budynki o odrębnych funkcjach mieszkaniowych i usługowych lub obydwie te funkcje w jednym budynku wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usługowej,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowa nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) zakaz składowania w budynkach i na placu materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
 - d) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust. 4,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45 %,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,0;
 - i) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolach D.1MNU, D.2MNU, D.4MNU, D.6MNU, D.7MNU i 8MNU należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie przekraczająca 11 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 10° – 45°, z elementami dachów płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
 - d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, o kątach nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wskutek podziału - 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 22 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolem D.1MNU – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 38KDD,
 - b) terenów oznaczonych symbolem D.2MNU – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 39KDD,
 - c) terenów oznaczonych symbolami D.3MNU – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 8KDL,
 - d) terenów oznaczonych symbolami D.4MNU – poprzez dostęp do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - e) terenu oznaczonego symbolem D.5MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDZ i 40KDD,
 - f) terenu oznaczonego symbolem D.6MNU – poprzez dostęp do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - g) terenu oznaczonego symbolem D.7MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 9KDL, 43KDD i 44KDD,
 - h) terenu oznaczonego symbolem D.8MNU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 9KDL, 43KDD i 44KDD.

§ 62. Dla terenów oznaczonych symbolem **D.1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na zachowaniu budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptację zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,2, maksymalny 1,2,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie przekraczająca 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 5 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów budynków istniejących,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 63. Dla terenów oznaczonych symbolami **D.1RM, D.2RM, D.3RM, D.4RM i D.5RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z produkcją rolną lokalizowana w bryle budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego, stanowiąca nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji mieszkalnej,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz realizacji nowych budynków, budowli i urządzeń rolniczych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wiatami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

- d) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - e) obowiązuje zakaz prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachowanie istniejących budynków i urządzeń oraz budowę nowych budynków i urządzeń rolniczych o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem D.1RM w granicach według rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17 ust.4,
 - d) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 do 1,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%,
 - f) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolu D.4RM należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
 - dla budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego – do wysokości budynku mieszkalnego,
 - wiat: do 5 m, silosów i innych urządzeń dla potrzeb gospodarstwa rolnego – do 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°- 45°,
 - budynków usługowych: spadowe o kącie nachylenia połaci do 25° lub płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 20°,
 - wiat: dowolne;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem D.1RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - b) terenów oznaczonych symbolami D.2RM, poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 9KDL i 43KDD,
 - c) terenu oznaczonego symbolem D.3RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 9KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem D.4RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 8KDL,
 - e) terenu oznaczonego symbolem D.5RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 28KDW.

§ 64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1RU** ustala się:

- 1) zabudowa ukierunkowana na prowadzenie specjalistycznego działu produkcji rolnej (pieczarkarnia) – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty i budowle rolnicze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie dotychczasowej funkcji zabudowy związanej z prowadzeniem specjalistycznego działu produkcji rolnej (pieczarkarnia) z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia na działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17 ust.4,
 - c) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 do 1,0,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 % powierzchni działki;
 - f) na terenie należy zapewnić nie mniej niż 3 miejsca dla samochodów osobowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków pieczarkarni: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 8 m,
 - wiat: do 4 m, silosów i urządzeń dla potrzeb gospodarstwa rolnego – do 12 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków pieczarkarni: spadowe o kącie nachylenia połaci do 25° lub płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - wiat: dowolne;
- 5) obsługa komunikacyjna: dotychczasowa tj. poprzez dostęp do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 65. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne: tu - Urząd Gminy,
 - b) dopuszczalne: inne usługi niepubliczne oraz możliwość realizacji budynków gospodarczych lub/i garażowych na potrzeby funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącego budynku Urzędu Gminy wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą z możliwością rozbudowy i przebudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, lecz nie mniej niż 10 miejsc, w tym przynajmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60 % jej powierzchni,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,2;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynku Urzędu Gminy - 11,0 m,
 - zabudowy gospodarczej i garażowej: do 6 m,
 - b) geometria dachu:
 - budynku usługowego: dotychczasowa, tj. wielospadowy, o kątach nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych - spadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci do 20°
- 4) szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 66. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącego budynku usługowego (OSP) z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, lecz nie mniej niż 5 miejsc,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 55 % jej powierzchni,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5 % powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,5;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynku usługowego - 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 7 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynku usługowego: płaski,
 - budynków gospodarczych lub/i garażowych - płaski lub spadowy o kącie nachylenia połaci do 20°
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG oraz dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 9KDL.

§ 67. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.3U** i **D.9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, przy czym na terenie oznaczonym symbolem D.9U – nie mniej niż 3 miejsca,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50 % jej powierzchni,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,0;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynków usługowych, w tym również z funkcją mieszkalną - 10,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 5 m,

- b) geometria dachów:
 - budynków usługowych, w tym również z funkcją mieszkalną: spadowy o kątach nachylenia połaci 10-35°,
 - budynków gospodarczych lub/i garażowych - spadowe o kącie nachylenia połaci do 25° lub płaskie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 15 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.4U, D.5U, D.6U, D.7U, D.8U, D.10U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi niepubliczne z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową,
 - b) dopuszczalne: zachowanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami D.5U i D.8U;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz budowa nowych budynków usługowych z towarzyszącymi budynkami zaplecza gospodarczego z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) adaptuje się istniejącą funkcję mieszkaniową d.budynków kolejowych na terenie oznaczonym symbolem D.5U. W budynkach należy uwzględnić negatywny wpływ hałasu komunikacyjnego od ruchu kolejowego polegających na zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przez hałasem,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami D.5U i D.4U położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu – obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych/przyobiektowych oczyszczalni ścieków,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50 % jej powierzchni działki,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem D.7U – dopuszcza się minimum 15 %,
 - g) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1-1,2,
 - h) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolach D.6U i D.7U należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - budynków usługowych - 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 7 m,
 - d.budynków kolejowych z funkcją mieszkalną na terenie oznaczonym symbolem D.5U – 12 m,
 - budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem D.8U - 9 m,
 - b) geometria dachów:

- budynków usługowych: spadowe o kątach nachylenia połaci 10-35°,
 - budynków gospodarczych lub garażowych - płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
 - d.budynków kolejowych o funkcji mieszkalnej na terenie o symbolu D.5U i budynku mieszkalnego na terenie o symbolu D.8U – spadowe o kącie nachylenia połaci – 25-45°;
- 4) szczegółowe zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowodzielonej działki – 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolami D.4U i D.5U – z ul. Kolejowej, drogi oznaczonej symbolem 36KDD,
 - b) terenów oznaczonych symbolami D.6U i D.7U – z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 3KDZ, przy czym terenu D.6U – dojazdem przez teren D.1KS-ZP,
 - c) terenu oznaczonego symbolem D.8U – z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG,
 - d) terenu oznaczonego symbolem D.10U - z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG oraz z drogi o symbolu 40KDD.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1PU, D.2PU, D.3PU, D.4PU, D.5PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem chronionych akustycznie usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- b) na terenach oznaczonych symbolami D.1PU i D.5PU z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, jako przeznaczenie dopuszczalne – ustala się lokalizację urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z obowiązkiem wyposażenia w powłoki antyrefleksyjne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) każdy z terenów oznaczonych poszczególnymi symbolami może stanowić jedną działkę inwestycyjną,
- b) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- c) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- d) w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji przy obiektowych oczyszczalni ścieków,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
- f) zakaz składowania w budynkach i na powierzchni działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
- g) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych terenów - 70 %,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,5;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, składowych i magazynowych o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 15 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 10 m,
 - b) wysokości określone w punkcie 3 lit.a mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku usytuowania na terenach o symbolach D.1PU i D.5PU na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną,
 - c) dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
 - d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów o symbolach D.1PU i D.2PU – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 36KDD i 18KDW,
 - b) terenów o symbolach D.3PU i D.4PU – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 36KDD,
 - c) terenu oznaczonego symbolem D.5PU – poprzez dostęp do drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG oraz drogi oznaczonej symbolem 40KDD.

§ 70. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: - obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, stacja paliw płynnych i gazowych, parking oraz obiekty handlu i gastronomii związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1-1,0;
 - e) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej;
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4, lecz nie mniej niż 5 miejsc;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie przekraczająca 12 m;
 - b) dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci: do 35°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 500 m²;
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m;
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: dotychczasowa tj. poprzez dostęp do drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 71. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji samochodowej – parking gminny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy innej niż określona w punkcie 2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 90 %;
- 6) szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 72. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.1KS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dojazdu do usług, parking z zielenią urządzoną;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zabudowy innej niż określona w przeznaczeniu dopuszczalnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 4) szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości: nie ustala się.

§ 73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.1R-Rz**, **D.2R-Rz** i **D.3R-Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolnicze z dominacją trwałych użytków zielonych;
 - b) na terenie oznaczonych symbolem D.3R-Rz adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy ograniczonej do maksymalnie 50% dotychczasowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i gospodarczych;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej;
 - d) dopuszcza się lokalizację stawów nie stanowiących przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- e) zachowaniu podlegają istniejące przepusty i przejazdy przez rów przy zachowaniu dotychczasowego ukształtowania terenu obniżenia dolinnego narażonego na okresowe podmokłości,
- f) zakaz zabudowy innej niż określona wyżej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu dla działek nr 177 i 178 stanowiących jedną działkę inwestycyjną, z adaptowaną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej - 15 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 % powierzchni terenu działki położonego w granicach planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1-0,4;
 - d) obowiązek zachowania min. 2 miejsc parkingowych;
 - e) w dopuszczalnej przebudowie i rozbudowie budynków mieszkalnych na działkach nr 177 i 178 należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki inwestycyjnej (nr ew. 177 i 178):
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie przekraczająca 9 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5 m,
 - c) dachy: budynku mieszkalnego - wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 20- 45°, budynków gospodarczych – płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 4) obowiązek utrzymania i zachowania drożności odkrytego rowu melioracyjnego przebiegającego przez działki;
- 5) obsługa komunikacyjna działek z istniejącą zabudową mieszkaniową - poprzez dostęp do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ.

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami **D.1E**, **D.2E** i **D.3E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu o symbolach D.1E – z drogi oznaczonej symbolem 40KDD,
 - b) terenu o symbolu D.2E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - c) terenu o symbolu D.3E – z drogi oznaczonej symbolem 9KDL,
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji nasłupowych na stacje wewnątrzowe:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 %,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,
 - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1-0,5.

Rozdział 13.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach sołectwa Dobroń Duży, stanowiącego jednostkę E

§ 75. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E.1MN, E.2MN, E.3MN, E.4MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
- e) wymagania parkingowe – według ustaleń ogólnych określonych w § 17 ust.4;
- f) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową, a na terenie o symbolu E.4MN – zapewnić przynajmniej 1,5 m dostępu do rowu w celach eksploatacyjnych,

3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9,0 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 5 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°. Dopuszcza się zachowanie innej geometrii w przypadku przebudowy budynku o dotychczasowym dachu płaskim,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 25°;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 800 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m,
- c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;

5) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) oznaczonych symbolem E.1MN - poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 40KDD,

- b) oznaczonych symbolami E.2MN i E.3MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 41KDD, 42KDD i 30KDW,
- c) oznaczonych symbolem E.4MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 42KDD.

§ 76. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E.5MN, E.6MN, E.7MN, E.8MN, E.9MN, E.10MN, E.11MN, E.12MN, E.13MN, E.14MN, E.15MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych, jednak bez możliwości rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków inwentarskich. Możliwość zmiany funkcji na mieszkaniową jednorodziną,
- d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi, garażowymi i usługowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) z zastrzeżeniem punktu 1 lit.c adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowa nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) w zabudowie i zagospodarowaniu części terenów oznaczonych symbolami E.6MN i E.15MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową, a na terenie o symbolu E.5MN – zapewnić przynajmniej 1,5 m dostępu do rowu w celach eksploatacyjnych,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
- g) wymagania parkingowe – według ustaleń ogólnych określonych w § 17 ust.4;

3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 9 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 7 m,
 - dla istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych – do wysokości budynków mieszkalnych,
 - dla budowli rolniczych – 14 m.
- b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

- c) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, a także związanych z potrzebami gospodarstw rolnych: płaskie i spadowe o nachyleniu połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 120 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równoległy;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolami E.5MN i E.6MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 5KDL,
 - b) oznaczonych symbolem E.7MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL,
 - c) oznaczonych symbolem E.8MN, E.9MN i E.10MN, E.12MN i E.13MN – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 6KDL.
 - d) oznaczonych symbolem E.11MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDL,
 - e) oznaczonych symbolem E.14MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 6KDL i 15KDW,
 - f) oznaczonych symbolem E.15MN – poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDL i 6KDL.

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E.1RM, E.2RM, E.3RM, E.4RM, E.5RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z produkcją rolną lokalizowana w bryle budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego, stanowiąca nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji mieszkalnej,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz realizacji nowych budynków, budowli i urządzeń rolniczych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wiatami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- e) obowiązuje zakaz prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP.

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejących budynków i urządzeń oraz budowę nowych budynków i urządzeń rolniczych o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17 ust.4,
- c) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 do 0,8,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
 - dla budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego – do wysokości budynku mieszkalnego,
 - wiat: do 4 m, silosów i urządzeń dla potrzeb gospodarstwa rolnego – do 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°,
 - budynków usługowych: spadowe o kątach nachylenia połaci do 25° lub płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 25°,
 - budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 20°,
 - wiat: dowolne;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów oznaczonych symbolami E.1RM, E.2RM, E.4RM i E.5RM: poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 6KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem E.3RM: poprzez dostęp do dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDL.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E.1MNU, E.2MNU, E.3MNU i E.4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane budynki o odrębnych funkcjach mieszkaniowych i usługowych lub obydwie te funkcje w jednym budynku wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usługowej,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
 - d) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowa nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust. 4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,0,
 - g) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami E.1MNU, E.2MNU, E.4MNU, należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu mieszkalnym, usługowym i mieszkalno-usługowym: nie przekraczająca 12 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 7 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków usługowych: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°, budynków mieszkalno-usługowych – jak budynków mieszkalnych,
 - d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, jednak o kątach nachylenia połaci do 25°,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 22 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75°-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolami E.1MNU z zachowanie dotychczasowego dostępu do drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG,
 - b) terenów oznaczonych symbolami E.2MNU i E.4MNU – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL, a działki nr 204/1 zachowanie dotychczasowego dostępu do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - c) terenu oznaczonego symbolem E.3MNU – poprzez dostęp do drogi oznaczonej symbolem 40KDD.

§ 79. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E.1PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem chronionych akustycznie usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizacja urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako

- przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) teren obecnie stanowi jedną działkę inwestycyjną,
 - b) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - c) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17 ust.4,
 - e) zakaz składowania w budynkach i na powierzchni działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
 - f) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 %,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki inwestycyjnej,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,5;
 - j) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach obniżenia dolinnego należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 17 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budowli i urządzeń technologicznych: nie przekraczające 20 m,
 - b) wysokości określone w punkcie 3 lit.a mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku usytuowania na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną,
 - c) dachy wszystkich budynków: płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki powstałej wskutek podziału - 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąty nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do gminnych dróg lokalnych oznaczonych symbolami 5KDL i 40KDD.

§ 80. Dla terenów oznaczonych symbolami **E.1PE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: powierzchniową eksploatację kopalin w granicach udokumentowanego złoża kruszywa „Dobroń Duży II”;
- b) lokalizację wszelkiego rodzaju tymczasowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych związanych z potrzebami eksploatacji powierzchniowej na warunkach wynikających z przepisów odrębnych – jako przeznaczenie dopuszczalne;
- c) lokalizację tymczasowych obiektów zaplecza kopalni z pomieszczeniami socjalnymi i gospodarczymi, wiaty, portiernie i inne związane z potrzebami działalności wydobywczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych jako przeznaczenie dopuszczalne;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w granicach ustanowionego terenu górniczego muszą się zawrzeć wszystkie przewidywane szkodliwe wpływy prowadzonej działalności w zakresie powierzchniowej eksploatacji surowców;
- b) sposób prowadzenia eksploatacji – zgodnie z uzyskaną koncesją oraz opracowaniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- c) obowiązuje zakaz prowadzenia eksploatacji przy zastosowaniu materiałów wybuchowych;
- d) pozyskane kruszywo nie może być przedmiotem przeróbki na miejscu wydobywania;
- e) eksploatacja zasobów może objąć wyłącznie warstwę suchą, bez nacinania poziomów wodonośnych;
- f) działalność związana z eksploatacją powierzchniową nie może powodować szkody w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych;
- g) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wynikających z potrzeb działalności wydobywczej, których maksymalna wysokość ustala się na 10 m od poziomu terenu;
- h) ustala się obowiązek rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego z wykorzystaniem odpadów wydobywczych w sposób zgodny z odrębnymi dokumentami sporządzonymi zgodnie z przepisami odrębnymi i przywróceniu terenu do rolniczego użytkowania. Zaleca się także uwzględnienie urozmaicenia rolniczego krajobrazu nasadzeniami o charakterze leśnym lub zadrzewieniami;

3) zasady obsługi komunikacyjnej: od strony południowej złoża, z dróg położonych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym. Obowiązuje zakaz obsługi z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) tereny oznaczone symbolem E.1PE nie wymagają ustalenia obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne;
- b) dopuszcza się scalenie, a następnie podział nieruchomości, o ile zostanie wykazany związek podziału z eksploatacją surowców, prowadzoną lub/i planowaną rekultywacją, a także zakupem gruntów przez przedsiębiorcę;
- c) w przypadkach, o których mowa powyżej, ustala się, minimalną 2000 m² powierzchnię działki powstałej wskutek podziału, szerokość frontu – nie mniej niż 30 m i kąt 90⁰ linii podziału w stosunku do pasa drogowego.

§ 81. Dla terenów oznaczonych symbolem **E.1R-Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: grunty rolnicze z dominacją trwałych użytków zielonych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stawów nie stanowiących przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) zakaz realizacji innej zabudowy niż opisana wyżej o funkcjach dopuszczalnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 12 - obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenów, z zachowaniem obniżeń dolinnych i zakazem ich zasypywania i wyrównywania;
 - b) z uwagi na zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenów;
 - h) obowiązek utrzymania i zachowania drożności odkrytego rowu przebiegającego przez działki.

§ 82. Dla terenów oznaczonych symbolami **E.1E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;
- 3) dla stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następującej na stację wewnętrzną:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1 – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość – 4 m,
 - e) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

Rozdział 14.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 83. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie Strefy wskazano na rysunku planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, dla których ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach strefy obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3 m,
 - c) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - d) ograniczenia, o których mowa w podpunktach a-c nie obowiązują w przypadku likwidacji linii, skablowania linii napowietrznych lub ich przeniesienia poza obszar objęty planem.

§ 84. W przypadku realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych dotyczące uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 85. 1. W granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

2. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 86. 1. Obszar objęty planem sąsiaduje bezpośrednio z terenem zamkniętym, jakim jest teren kolejowy. Granica planu na odcinku sąsiadującym z terenem kolejowym jest równocześnie granicą terenu zamkniętego. Dla sąsiedztwa z terenem kolejowym ustanawia się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i transportu kolejowego.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust.1, obowiązuje;

- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
- b) zachowanie odległości sytuowania budynków i budowli oraz sadzenia drzew i krzewów, lokalizacji elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe,
- d) zakaz wywożenia, gromadzenia magazynowania i składowania odpadów na terenach kolejowych.

§ 87. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, dla której ustala się:

- 1) szerokość 30,0 m, po 15,0 m od osi przebiegu gazociągu w każdą stronę;
- 2) w strefie kontrolowanej obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, obowiązują też ograniczenia w zakresie odległości sadzenia drzew i inne określone w przepisach odrębnych.

§ 88. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza parafialnego w Dobroniu: strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od ogrodzenia cmentarza i strefę pośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od ogrodzenia terenu cmentarza.

2. W strefach, o których mowa w ust.1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących czynnych cmentarzy grzebalnych, w tym m.in.:

- a) w strefie bezpośredniej ochrony sanitarnej: zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów

- przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) w strefie pośredniej ochrony sanitarnej - obowiązek wyposażenia wszystkich budynków mieszkalnych w wodę pitną z wodociągu gminnego.

§ 89. Na terenach, na których występują indywidualne ujęcia wód podziemnych o udokumentowanych zasobach – ujęcia należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z powierzchni. W przypadku rezygnacji z użytkowania studni – należy je zlikwidować zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie projektu geologicznego.

Rozdział 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 90. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 91. 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) w jednostce A dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) A.20MN – dz. nr 629/2, 629/4, 629/6 - 30 %,
 - b) A.21MN – dz. nr 667/1, 667/2 – 30 %,
 - c) A.8U – w całości 30 %,
 - d) A.32MN w części obejmującej działkę nr 6 – 30 %,
 - e) A.33MN w części obejmującej teren położony poza granicą obowiązującego planu miejscowego – 30 %,
 - f) A.35MN w części obejmującej teren położony poza granicą obowiązującego planu miejscowego – 30 %,
 - g) A.3RM – w całości 15 %;
- 2) w jednostce B dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) B.1MN – dz.nr 373/1, 373/2, 373/3, 373/4 i 374/6 – 20 %,
 - b) B.2MN – dz.nr 390/1 i 390/2 – 20 %,
- 3) w jednostce C dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) C.5MN – w całości 30 %,
 - b) C.3MN – z wyłączeniem gminnej działki nr 277/10 oraz terenów objętych dotychczasowym planem miejscowym – 30 %,
- 4) w jednostce D dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) D.8MNU – w części położonej poza granicą obowiązującego planu miejscowego – 30 %,
 - b) D.6MNU – w części obejmującej działki nr 205 i 206 – 30 %,
 - c) D.15MN – działki nr 279/7, 279/9, 279/10, 279/11, 279/15, 279/16 – 20 %,
 - d) D.15MN – działki nr 279/17, 279/18, 279/19, 279/20 – 30 %,
 - e) D.16MN – dz. nr dz.280 w części położonej poza obowiązującym planem miejscowym – 30 %,

- f) D.5RM – 20 %;
- g) D.1PU – w części położonej poza granicami obowiązującego planu miejscowego – 20 %;
- 5) w jednostce E dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) E.4MN – dz.nr 86/2 i 87 – 20 %,
 - b) E.14MN, działka nr 121/2 w części położonej w odległości ponad 70 m na południe od równoległego przebiegu drogi gminnej o symbolu 6KDL – 30 %,
 - c) E.3MNU w całości – 10 %.
- 2. Dla pozostałych, nie wymienionych wyżej terenów, stawki procentowej nie ustala się.

Rozdział 17.

Przepisy końcowe

§ 92. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust.1 ustawy.

Obszar położony w granicach planu miejscowego w 88,6 % jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/215/2005 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 grudnia 2005 r. (publikacja: Dz. U. Nr 33 poz. 300 z 08.02.2006 r.). Od tego czasu upłynęło ponad 15 lat i jakkolwiek plan nie został w całości jeszcze zrealizowany - pilnie wymaga aktualizacji. Do sporządzania niniejszej edycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w nieco zmienionych granicach Wójt Gminy Dobroń przystąpił na podstawie uchwały Nr III/25/19 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży zmienionej uchwałą Nr XI/82/19 z dnia 29 października 2019 r. i uchwałą Nr XVIII/136/20 z dnia 20 lipca 2020 r. i uchwałą nr XXVII/213/21 z dnia 27 maja 2021 r.

Obszar objęty planem miejscowym dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń początkowo obejmował większą powierzchnię, jednak wskutek korekt granic dokonanych w podjętych trzech uchwałach z dnia 29 października 2019 r. z 20 lipca 2020 r. i z dnia 27 maja 2021 r. powierzchnia obszaru objętego planem to 286,0 ha. Obejmuje ona centralną, najbardziej zurbanizowaną część gminy. Tu mieszczą się lokalizacje wszystkich najważniejszych dla obszaru gminy Dobroń instytucji: Urzędu Gminy, siedziby parafii rzymsko-katolickiej z zabytkowym drewnianym kościołem, cmentarz parafialny, szkoła podstawowa, przedszkole, bank spółdzielczy, ośrodek zdrowia, apteka, zabytkowy park wiejski, boisko sportowe z zapleczem, sklepy i restauracja, 3 zakłady przemysłowe i inne mniejsze zakłady usługowe. Tu znajduje się także gminna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków. Obszar przecina droga wojewódzka Nr 482 relacji Łódź-Sieradz z przystankiem autobusowym oraz linia kolejowa Łódź Kaliska-Ostrów Wlkp. z przystankiem kolejowym. Łatwo zatem jest stąd dojechać do Pabianic, Łodzi, Łasku, Sieradza i dalej do Wrocławia. Blisko jest także do położonych w gminie Dobroń węzłów komunikacyjnych: „Dobroń” na trasie drogi ekspresowej S-14 i „Róża” na trasie drogi ekspresowej S8.

Niniejszy projekt pozostaje na etapie przedłożenia projektu planu do uchwalenia po usunięciu uchybień i ponowieniu niezbędnych czynności proceduralnych po stwierdzeniu nieważności przez Wojewodę Łódzkiego orzeczeniem nadzorczym z dnia 2 grudnia 2021 r. znak: PNIK-I.4131.851.2021.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru położonego w strefie podmiejskiej miasta Pabianice. Jest to teren dotychczas zainwestowany w ok. 76 %. Cały obszar objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi kontynuację istniejącej zabudowy centralnej, najbardziej zurbanizowanej części gminy. Zabudowa ma tu, a szczególnie w obrębach Dobroń Poduchowny i Dobroń Mały charakter małomiasteczkowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy w zdecydowanej większości ustalono w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych oraz drogi powiatowej. Wyjaśnić należy, że w odniesieniu do drogi powiatowej odległość ta nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych i wynosi 8 m i więcej od krawędzi jezdni. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcjach mieszkaniowych sąsiadujących z terenem kolejowym linię zabudowy, zgodnie z zaleceniem PKP, poprowadzono w odległości min. 35 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej.

- walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je mając na uwadze założone w studium gminy, w obowiązujących planach miejscowych funkcje terenów oraz istniejący, w znacznym stopniu przekształcony krajobraz wiejski.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem fragmentem występują grunty rolne o glebach wysokich klas bonitacyjnych prawnie chronionych, które w poprzednio sporządzonych planach miejscowych już uzyskały zgodę właściwych organów na ich nierolnicze przeznaczenie, albo też są przedmiotem wniosku o uzyskanie takiej zgody na obecnym etapie sporządzania planu. Wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze objęto powierzchnię 2,6895 ha., jednak decyzją z dnia 26 listopada 2020 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił zgody na nierolnicze przeznaczenie tylko dla powierzchni 1,0431 ha gruntów rolnych klas III w obrębie geodezyjnym Dobroń Mały. Odmowa objęła w tym względzie powierzchnię 1,6464 ha w obrębie geodezyjnym Dobroń Poduchowny i w części w obrębie Dobroń Mały. W granicach obszaru objętego planem w bardzo nieznacznym stopniu występują grunty pod wodami (tylko kilka niewielkich stawów, rowy stanowiące urządzenia melioracyjne i nie zaliczone do takich urządzeń), nie występują obszary prawnie chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W granicach planu występuje fragment kompleksu leśnego będącego w zarządzie Lasów Państwowych, a włączono go w granice planu dlatego, że w granice tego kompleksu wkroczy zasięg strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza grzebalnego w Dobroniu. Wymaga tu wyjaśnienia kwestia fragmentu granicy kompleksu leśnego sąsiadującego z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem A.15MN. W toku sporządzania projektu planu wyjaśniono, że fragmenty lasu zostały samowolnie zajęte przez właścicieli działek i zabudowane budynkami gospodarczymi. W tym zakresie Nadleśnictwo Kolumna postanowiło dopilnować dokonania rozbiórki samowoli i doprowadzenia do stanu zgodnego z ewidencją gruntów. Linia rozgraniczająca tereny lasów na tym odcinku została poprowadzona według stanu władania zgodnego z ewidencją gruntów.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania i ustalenia dotyczące wartości kulturowych dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży. W granicach planu występują zabytki obejmujące obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków (2 obiekty) oraz do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. Gmina ewidencja zabytków obecnie pozostaje na etapie aktualizacji, jej stan zaawansowania pozwala na usunięcie kilku obiektów z dotychczasowej listy zabytków położonych w granicach planu. Obecnie, projekt uzyskał opinię WUOZ w Łodzi i do wykonania pozostały czynności proceduralne oraz wydanie końcowego aktu prawnego. Jest to dokument otwarty, możliwy do weryfikacji. Po uchwaleniu planu w dniu 28 października 2021 r. badając legalność podjętej przez Radę Gminy uchwały Nr XXXI/230/2021 Wojewoda Łódzki stwierdził uchybienia w ustaleniach dotyczących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia te uzupełniono i uszczegółowiono, a skorygowany projekt poddano uzgodnieniu przez WUOZ w Łodzi.
- obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę. Plan ustalił obsługę komunikacyjną wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach. Główną obsługę ustalono poprzez dostęp do gminnych dróg publicznych: lokalnych i dojazdowych, istniejących i projektowanych. W drugiej kolejności z drogi powiatowej, zbiorczej, a z drogi głównej - dla terenów z istniejącą zabudową i dotychczasową obsługą z tej drogi oraz w przypadkach, gdy działki przylegające do

drogi głównej nie mają możliwości zapewnienia tej obsługi z innych dróg o niższej klasie. Jedyne przypadek (nowy w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego) zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi głównej dla terenu oznaczonego w planie symbolem D.6MNU wynika z żądań właścicieli gruntów o przywrócenie budowlanego przeznaczenia terenu z miejscowego planu, który stracił swoją ważność w 2003 r. Zarządca drogi wojewódzkiej uzgodnił zasady tej obsługi dla tego terenu. Przeanalizowano też akty własności wszystkich działek, dla których na rysunku planu zapewnienie tej obsługi nie jest widoczne i oczywiste. Te działki albo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną pośrednio, tj. przy zachowaniu służebności gruntowej przez inne działki albo działki te są własnością właścicieli działek z zapewnioną obsługą bezpośrednią z dróg publicznych lub wewnętrznych lub mają udział we współwłasności działek leżących na froncie terenu przy drogach publicznych..

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych, wymaganiami odnoszącymi się do dróg publicznych i obiektów usługowych.
- walory ekonomiczne przestrzeni. Większość obszaru objęta niniejszym planem miejscowym jest wyposażona we wszystkie niezbędne dla urbanizacji sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazu przewodowego i sieć elektroenergetyczną. Te urządzenia i sieci będą podlegały sukcesywnej rozbudowie w zależności od potrzeb mieszkańców. Sukcesywnie też będą pozyskiwane grunty na poszerzanie gminnych dróg publicznych stosownie do ustaleń planu. Przewidywane na ten cel wykupy gruntów obejmują powierzchnię około 2 ha, przy czym jest to powierzchnia obejmująca również niezrealizowane ustalenia planu dotychczas obowiązującego.
- prawo własności. Obszar objęty planem, za wyjątkiem istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej Nr 482 zarządzanej przez Wojewódzki Zarząd Dróg i powiatowej Nr 4912E, zarządzanej przez Starostę Pabianickiego oraz dróg gminnych: publicznych lokalnych i dojazdowych jak też większości dróg wewnętrznych, a także lasów państwowych administrowanych przez Nadleśnictwo Kolumna, jest własnością osób prywatnych.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są możliwe do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w § 9 pkt 1,
- potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych parametrów wojewódzkiej i powiatowej drogi publicznej, a także możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Obecne potrzeby są w tym zakresie zaspokojone, natomiast przyszłe potrzeby będą zaspokajane sukcesywnie w zależności od inicjatyw inwestorskich. Przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, z których najbardziej kolizyjne aktualnie podlegają skablowaniu. Tych odcinków w planie już nie pokazano. Dla tych linii napowietrznych, które mają pozostać zostały wyznaczone stosowne strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania. Wszystkie tereny z istniejącą zabudową są lub będą wyposażone w sieć wodociągową, jest też możliwość podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej. Niezależnie od tego, w planie dopuszczono możliwość realizacji przydomowych/przyobiektowych oczyszczalni ścieków, o ile są spełnione wymagania przepisów odrębnych w tym

zakresie. Na zalecenie Starostwa Powiatowego w Pabianicach – w planie wskazano granice obszaru występowania górnokredowych utworów szczelinowych na głębokościach mniejszych niż 5 m, gdzie plan ustalił zakaz lokalizacji przydomowych i przyobiektowych oczyszczalni ścieków.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i u sołtysów. W okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, pomimo trwającej pandemii, odbyła się dyskusja publiczna rozłożona na okres 4 godzin w udostępnionej dla wszystkich zainteresowanych sali konferencyjnej Urzędu Gminy, a rysunek i tekst planu zostały zamieszczone na stronie internetowej gminy. Procedura planistyczna została powtórzona po podjęciu uchwały Rady Gminy z dnia 27 maja 2021 r. o kolejnej korekcie granic obszaru objętego planem. Projekt planu został uchwalony przez Radę Gminy w Dobroniu w październiku 2021 r., jednak uchwała została unieważniona przez Wojewodę Łódzkiego orzeczeniem nadzorczym z dnia 2 grudnia 2021 r. Obecnie jest to etap ponownego przedłożenia projektu uchwały Radzie Gminy do uchwalenia po wyeliminowaniu uchybień stwierdzonych przez organ nadzorczy Wojewody.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Cały czas, na bieżąco, jest też udostępniany zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest wyposażony w gminną sieć wodociągową zarządzaną przez Urząd Gminy w Dobroniu. Sieć wodociągowa jest zaopatrywana przez ujęcie w Markówce. Ujęcie to, przewidziane do rozbudowy we najbliższym czasie, pozwala zapewnić obszarowi dostawę wody dla założonych w planie funkcji.
- Realizacja zakładanych planem funkcji na obszarze objętym planem nie wpłynie znacząco na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę ruchu komunikacyjnego mają zapewnić istniejące i projektowane drogi publiczne.
- proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż dróg publicznych w granicach obszaru objętego planem.
- nowa zabudowa o funkcjach określonych w niniejszym planie miejscowym obejmuje w większości obszar obejmujący strukturę przestrzenną wsi Dobroń i fragment wsi Wincentów. Jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy Dobroń określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2016 z częściową zmianą dokonaną w 2020 r. jak i nie stoi w sprzeczności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Obszar objęty planem nie prezentuje sobą wysokich wartości przyrodniczych, nie występują tu cenne stanowiska chronionych gatunków i zbiorowisk fauny i flory, nie ma też predyspozycji do rozwoju funkcji wypoczynkowych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Gmina Dobroń ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r. W 2020 r. Rada Gminy w Dobroniu uchwaliła częściową zmianę tego studium, przy czym granice przestrzenne objęte tą zmianą nie dotyczyły obszaru objętego niniejszym

planem miejscowy, Zmiana ta została przyjęta uchwałą Nr XIX/144/20 z dnia 29 września 2020 r. W studium obszar objęty planem jest przeznaczony do zagospodarowania o różnych funkcjach: usług publicznych oświaty i wychowania, zdrowia, kultu religijnego, handlu i gastronomii, sportu i rekreacji, cmentarza parafialnego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, a także lasy i tereny upraw rolnych. Plan miejscowy w całości nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium.

Ostatnio dokonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych uznała, każdy plan miejscowy może podlegać zmianom stosownie do potrzeb miejscowej ludności. Aktualnie obowiązujący plan miejscowy dla części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży uchwalony w grudniu 2005 r. wymaga zmian. W nieznacznym stopniu dotyczą one przeznaczenia terenów, w większości odnoszą się do ustaleń szczegółowych, uwzględniają też aktualny stan prawny.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu trzykrotnie:

- 1) pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 26 lutego do 19 marca 2021 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 02 kwietnia 2021 r.
- 2) drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 17 sierpnia do 08 września 2021 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 24 września 2021 r.
- 3) trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 10 lutego do 03 marca 2022 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 17 marca 2022 r.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania do publicznego wglądu wpłynęło łącznie 21 uwag.

Wszystkie uwagi Wójt Gminy rozpatrzył w dniu 9 kwietnia 2021 r. postanawiając:

- a) pozytywnie rozpatrzyć 6 uwag w całości i jedną uwagę w części,
- b) nie uwzględnić 13 uwag,
- c) stwierdzić bezprzedmiotowość jednej uwagi, bowiem dotyczy ona nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wójt Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag przedłożył Radzie Gminy w Dobroniu w kwietniu 2021 r. Po zapoznaniu się z projektem i przedłożonym przez Wójta Gminy rozstrzygnięciem na posiedzeniach wszystkich komisji Rady Gminy, na sesji w dniu 29 kwietnia 2021 r. Wójt Gminy wycofał projekt planu z programu sesji Rady Gminy z propozycją dokonania kolejnej korekty granic in minus i powtórzeniem procedury planistycznej po tej korekcie. Wskutek dokonania korekty granic planu uchwałą Nr XXVII/213/21 z dnia 27 maja 2021 r. w nowych granicach planu nie znalazły się tereny objęte 3 uwagami nieuwzględnionymi w rozstrzygnięciu Wójta Gminy podjętymi w dniu 9 kwietnia 2021 r.

W okresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag.

Wójt Gminy rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 11 października 2021 r. postanawiając:

- a) pozytywnie rozpatrzyć dwie uwagi,
- b) nie uwzględnić trzech uwag,
- c) stwierdzić bezprzedmiotowość jednej uwagi, bowiem dotyczy ona nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym (jest to ta sama uwaga, której bezprzedmiotowość została stwierdzona podczas pierwszego wyłożenia).

W okresie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, które Wójt Gminy rozpatrzył w dniu 21 marca 2022 r. postanawiając:

- a) pozytywnie rozpatrzyć dwie uwagi,
- b) stwierdzić bezprzedmiotowość jednej uwagi, bowiem dotyczy ona nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Gminy w Dobroniu po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami złożonymi podczas pierwszego i drugiego wyłożenia do publicznego wglądu podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Dobroń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Uwagi wniesione podczas pierwszego wyłożenia:

Uwaga nr 1: Przeznaczyć działkę nr 496/16 położoną w strefie ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza parafialnego w Dobroniu pod usługi lub na tereny z możliwością instalacji urządzeń fotowoltaicznych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwzględnienie uwagi poprzez zmianę przeznaczenia działki nie jest możliwe, bowiem naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym część działki położona w strefie bezpośredniej ochrony sanitarnej jest przeznaczona do zalesienia.

Uwaga nr 2. Zmienić rolne z przewagą trwałych użytków zielonych przeznaczenie działki nr 42/2 w Dobroniu Dużym na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka przylega do drogi powiatowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka graniczy z rowem otwartym i leży w obniżeniu dolinnym związanym z przebiegiem rowu stanowiącego dopływ rzeki Pałusznicy. Zarówno w planie dotychczas obowiązującym jak i w studium gminy stanowi grunty rolne z przewagą trwałych użytków zielonych. Zmiana jej przeznaczenia naruszałaby ustalenia studium i nie może być uwzględniona.

Uwaga nr 3. Zlikwidować strefę sanitarną od cmentarza na działce nr 496/13 w Dobroniu Poduchownym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Na działkę fragmentem sięga strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza parafialnego w Dobroniu wynosząca 50 m od murów cmentarza. W pozostałej części działki leży w granicach sanitarnej strefy ochrony pośredniej od cmentarza. Uwzględnienie granic stref ochrony sanitarnej od cmentarzy wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 912) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania w tych strefach wynika z art. 15 ust.2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i Rada Gminy nie ma kompetencji do ich likwidacji.

Uwaga nr 4: Zmniejszyć obszar sanitarny od cmentarza parafialnego i zmienić przeznaczenie działki nr 496/17 w Dobroniu Poduchownym z dolesień na zabudowę usługową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Przeznaczenie terenu do zalesienia przewiduje dla tej działki studium gminy i dlatego nie można jej obecnie przeznaczyć zgodnie z treścią uwagi. Granice stref sanitarnych od cmentarza regulują przepisy odrębne, których zmiana nie leży w kompetencji organów samorządowych gminy. Nie można jej zatem uwzględnić.

Uwaga nr 5. Zmniejszyć pas sanitarny od cmentarza na działce nr 496/1 w Dobroniu Poduchownym i wyłączyć z niego budynek mieszkalny.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: W projekcie planu działkę leżącą w strefie ochrony sanitarnej, bezpośredniej od cmentarza przeznacza się pod zabudowę usługową przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla tej strefy. Istniejący budynek mieszkalny na działce jest przeznaczony do adaptacji jednak bez możliwości powiększenia obecnej mieszkalnej powierzchni użytkowej. Jest to ustalenie tożsame z tym, które zawiera dotychczasowy plan miejscowy i które było przedmiotem opiniowania i uzgadniania przez właściwe w sprawie organy i jednostki administracji publicznej. Dlatego też uwagi na tym etapie, bez ponawiania procedury planistycznie nie można uwzględnić.

Uwaga nr 6. Przeznaczyć całą działkę nr 14/5 w Dobroniu Dużym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obecnie jest to jedynie 1/3 działki.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwagi nie można uwzględnić, bowiem w studium część działki objęta uwagą została wskazana jako rolna.

Uwaga nr 7. Zmienić przeznaczenie podstawowe dla działki nr 120/4 w Dobroniu Małym z usługowego oznaczonego symbolem D.5U na mieszkaniowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Na działce istnieją 3 budynki mieszkalne wybudowane przed laty przez PKP jako kolejowe mieszkania funkcyjne. Obecnie teren działki został wyłączony z terenu zamkniętego i budynki wraz z gruntem sprzedane lokatorom. Działka bezpośrednio sąsiaduje z terenem kolejowym i pozostaje w zasięgu negatywnego oddziaływania hałasu wywołanego ruchem kolejowym. Dlatego w ustaleniach planu zapisano funkcję mieszkaniową jako dopuszczalną, jednak bez możliwości budowy nowych budynków o funkcji mieszkalnej. Mieszkańcy budynków zwracali się do organu samorządowego gminy już na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, jednak uwaga została przez Radę Gminy odrzucona. Obecnie, również nie ma uzasadnienia dla jej uwzględnienia, jednak budynki mogą być zachowane i podlegać przebudowie przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ruchu kolejowego i ochrony środowiska.

Uwaga nr 8: Przeznaczyć całą rolną działkę nr 664/6 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak np. działek nr 629/3 i 629/4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka jest położona na wschód od parku wiejskiego, częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej. W studium jest to teren rolny, a z racji sąsiedztwa z parkiem wiejskim w Dobroniu w planie aktualnie obowiązującym jak i w projekcie planu zapisano dla parku jako element ochrony tzw. strefę „acha” wzdłuż granicy z niezabudowaną w/w działką tj. optycznie powiększającą przestrzeń parkową. Aktualnie brak możliwości uwzględnienia.

Uwaga nr 9: Przeznaczyć działkę nr 563/1 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka zarówno w planie miejscowym jak i w studium jest przeznaczona pod potrzeby szkoły podstawowej tj. boiska przyszkolnego i oznaczona w projekcie symbolem A.1U. Obecnie brak możliwości uwzględnienia uwagi.

Uwaga nr 10: Uwzględnić możliwość zabudowy zagrodowej we wschodniej części działki nr 430/19 w obrębie Dobroń Poduchowny.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Aktualnie brak możliwości uwzględnienia z uwagi na to, że cała działka jest przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny w studium gminy.

Uwagi wniesione podczas drugiego (po korekcie granic) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

Uwaga nr 1: Przeznaczyć działkę nr 667/4 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka zarówno w planie miejscowym jak i w studium jest przeznaczona pod tereny rolne bez możliwości zabudowy. Jej pozytywne rozstrzygnięcie naruszałoby ustalenia studium. Obecnie nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.

Uwaga nr 2: Przeznaczyć wschodnią część działki nr 430/19 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę zagrodową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka w studium jest przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny i jej okrojenie od wschodu naruszałoby ustalenia studium. Obecnie nie ma możliwości uwzględnienia uwagi. Wniesiona uwaga jest powtórzeniem uwagi wniesionej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu opisaną pod pozycją 10.

Uwaga nr 3: Przeznaczyć działkę nr 563/1 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka zarówno w planie miejscowym jak i w studium jest przeznaczona pod potrzeby szkoły podstawowej tj. boiska przyszkolnego i oznaczona w projekcie symbolem A.1U. Obecnie brak możliwości uwzględnienia uwagi. Wniesiona uwaga jest powtórzeniem uwagi wniesionej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu opisaną pod poz. 9.

Podczas trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono uwag, które zostały rozpatrzone negatywnie.

Rada Gminy w Dobroniu głosując nad każdą nieuwzględnioną uwagą, w całości poparła podjęte przez Wójta Gminy rozstrzygnięcia dla uwag wniesionych podczas pierwszego jak i drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dniar.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dobroniu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej wymaga dokonania wydatków z budżetu gminy. Prognozowane na ten cel nakłady finansowe przewyższą uzyskane dochody finansowe związane z realizacją jego ustaleń. Prognozowane nakłady w przeważającym stopniu odnoszą się do zadań przewidzianych do wykonania w planie dotychczas obowiązującym, które przez ostatnie 15 lat nie zostały zrealizowane i są nadal aktualne, a tylko w ok. 20-25 % dotyczą uzbrojenia terenów, o które plan miejscowy został powiększony.

Nakłady finansowe dotyczą wykupu gruntów prywatnych pod nowe drogi publiczne, uzasadnionego poszerzenia dróg istniejących, a także rozbudowę gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacyjnej.

Finansowanie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy. Środki na ten cel pochodzą z budżetu gminy przy wsparciu ze źródeł zewnętrznych: funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, Funduszu Ochrony Środowiska i środków udostępnianych z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego. Zakłada się, że budowa, rozbudowa czy przebudowa elementów infrastruktury technicznej innych niż gminne drogi publiczne, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy

