

Nasz znak: IRG 6727.35.2012

W Y P I S

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z dnia 10 maja 2003r.) oraz ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów zatwierdzonego uchwałą Nr 190 /XL/2010 Rady Gminy Rogów z dnia 28 września 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Przyłęk Duży, Gmina Rogów Dz. Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 331 z dnia 19.11.2010r) Urząd Gminy w Rogowie niniejszym zaświadcza , że zgodnie z obowiązującym w/w planem **działka nr 339 położona** w obrębie Przyłęk Duży leży w terenie urbanistycznym (zgodnie z rysunkiem planu) oznaczonym symbolem: **1KDZ – droga zbiorcza, dz. nr 330 - oznaczona symbolem 2U - tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, dz. nr 331 - oznaczona symbolem 1U - tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, dz. nr 160 - oznaczona symbolem 3U - tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, dz. nr 193 - oznaczona symbolem 1KDL klasa drogi „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, dz. nr 34 – 2KDD – droga dojazdowa , dz. nr 33 oznaczonym symbolem 2U - tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne,**

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Przyłęk Duży w Gminie Rogów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu (załącznik do uchwały Nr 1).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz pod zabudowę usługową, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Przyłęk Duży z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Przyłęk Duży w gminie Rogów, które stanowią przepisy gminne;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba, że ustalenia w dziale III –ustalenia szczegółowe planu - dla poszczególnych terenów definiują inny podział procentowy;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu dla terenów;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające największą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku mieszkalnego (jego tylnej elewacji) od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Plan dopuszcza, dla tych budynków istniejących, które są położone poza obszarem wyznaczonym przez tylną linię zabudowy a linią rozgraniczającą drogi możliwość remontu, nadbudowy i rozbudowy oraz wymiany dachu. Dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej jeden punkt rzutu poziomego budynku znajduje się w linii zabudowy i jedna krawędź pionowa lub płaszczyzna jego elewacji leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 13) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu, są to w szczególności usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii i inne;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi wykorzystujące urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 15) działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych - należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu, ze względu na swoje parametry lub brak obsługi komunikacyjnej, nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich (lub ze sobą wzajemnie) po uzyskaniu parametrów umożliwiających w granicach nowej nieruchomości realizację funkcji podstawowej przewidzianej w danym terenie i uzyskają dostęp do drogi publicznej;

- 16) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej - należy przez to rozumieć remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na zasadach określonych w planie;
- 17) reklamie - należy przez to rozumieć tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rogów;
- 18) budynkach gospodarskich – należy przez to rozumieć obiekty gospodarcze realizowane dla celów obsługi produkcji rolniczej oraz budynki inwentarskie przeznaczone na chów i/lub hodowlę zwierząt.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady podziału na nowe działki budowlane;
 - 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
 - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy dla obiektów mieszkalnych;
- 7) granice działek, w których plan dopuszcza lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 8) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 9) drzewo o cennych wartościach przyrodniczych (lipa drobnolistna);
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi, wynikającymi z przepisów szczególnych:

- 1) budynki objęte ochroną konserwatorską - wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) strefa ochrony archeologicznej;

- 4) granica obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
 - 5) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV z pasem ochronnym;
 - 6) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNr**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej – usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 6) teren przeznaczony pod ujęcie wody, oznaczony symbolem **W**;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDP**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych planu (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

Ustalenia szczegółowe planu

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzić drogi o następujących klasach technicznych:

- a) **KDZ – droga zbiorcza**,
- b) **KDL** - droga lokalna,
- c) **KDD – droga dojazdowa**,
- d) **KDP** - ciąg pieszo - jezdny.

2) dla terenów przestrzeni dróg i ciągów pieszych plan ustala:

- a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową z pasem wydzielonym pod ścieżkę rowerową; plan dopuszcza w liniach rozgraniczających drogi lokalizację skrzyżowania bezkolizyjnego typu rondo;
- b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

i) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP, szerokość w istniejących granicach działki o nr ewid. 159/1.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

3. Parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic określono w sposób graficzny na rysunku planu.

4. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg oraz parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

1) modernizację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;

2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów (z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej);

3) w przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastrukturalnych (urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych) w liniach rozgraniczających dróg plan dopuszcza ich realizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy;

4) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

1) w terenach o funkcji usługowej co najmniej:

a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej,

b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych, w przypadku mniejszej liczby pracowników – odpowiednio proporcjonalnie, nie mniej jednak niż dwa stanowiska,

c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,

d) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,

e) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej, dla mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż 2 stanowiska,

f) dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż 2 stanowiska.

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - co najmniej 2 stanowiska postojowe;

3) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z adaptacją zabudowy zagrodowej –co najmniej 2 stanowiska postojowe;

7. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

8. W zakresie lokalizacji reklam w terenach dróg plan ustala:

1) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3 m² ;

2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;

3) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągu pieszego.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala:

- 1) fragment drogi 1KDZ znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego: Przyłęk Duży stan1 (AZP 65-56/22) - osada wiejska XV-XVII oraz w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);**
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;**
- 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje**
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,**
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.**

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U plan ustala W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne²⁾ dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 40% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.
2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny– Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.
3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
 - 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
 - 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.
4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy;
 - 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
 - 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
 - 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;
 - 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

- a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,
- b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,
- c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7) w zakresie podziału nieruchomości:

- a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m².
- c) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) - b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe i inne urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące inwestycje celu publicznego,
- d) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

1) w terenie 1U ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

budynek na działce nr ew. 331 – dom udowy im. Władysława Reymonta;

2) wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynku wymienionym w pkt. 1) oraz w zagospodarowaniu działki wokół tego budynku muszą być wykonane w oparciu o zalecenia konserwatorskie właściwego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku;

3) część terenu 1U znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);

4) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:

- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;**
- b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.**

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m,
- c) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- d) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości,
- e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki z terenem 2U, pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy),

f) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy -10,0 m,

g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna,

dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych,

j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 25°- 45°; dla obiektów sytuowanych w granicy plan dopuszcza realizację dachów jednospadowych.

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;

5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolem 2U plan ustala** w zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji

usługowej stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, składy i magazyny, stacje transformatorowe;

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć

mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;

3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;

6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;

4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony drogi ogólnodostępnej;

5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,

b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,

c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7) w zakresie podziału nieruchomości:

a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m,

- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m²,

- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do jednej z granic działki dzielonej,

- plan dopuszcza możliwość połączenia działki nr ewid. 32 z działkami o nr ewid. 33, nr ew. 330 a następnie podziału na działki budowlane.

c) działka, zlokalizowana na terenie 2U o nr ewid. 32; nie może być zabudowana jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich,

d) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) - b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe,

e) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych; w przypadku określonym w pkt. b) dla działek o nr ewid. 32, 33 i 330 obsługa komunikacyjna dotyczy całej – nowo wydzielonej działki – powstałej po połączeniu działki nr 32 z działką nr ew. 33, nr ewid. 330 i ponownym podziale na działki budowlane.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

1) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się w zasięgu strefy ochrony stanowiska

archeologicznego Przylęk Duży stan 1 (AZP 65-56/22) oraz w strefie ochrony archeologicznej;

2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:

a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach zb) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 4U plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 50% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny– Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;

3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;

6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;

3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;

4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;

5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,

b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,

c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7) w zakresie podziału nieruchomości:

a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U i 4U plan nie przewiduje możliwości podziału terenu za wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. a) oraz w przepisach odrębnych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,

b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m,

c) dla terenu 3U - lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

d) dla terenu 4U – lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego jako wolnostojącego na zasadach jak dla budynku o przeznaczeniu podstawowym,

e) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 50% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości,

- f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (dla terenu 4U nie bliżej niż 12 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy),
- g) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m,
- h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
- i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego z pominięciem gontów papowych,
- k) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5° - 45°.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% dla terenu 4U i minimum 10% dla terenu 3U;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
- 5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.