DZIAŁ III

**Ustalenia dla poszczególnych terenów**

Rozdział 1

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU**

**§ 15.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MU:
2. Dla terenów MU ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek wolno stojący lub bliźniaczy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami (do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego) albo usługi wolno stojące (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, itp., a także składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości);
   2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 $m^2$, obiekty i urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);
   4) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
      b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 $m^2$,
      d) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką do której prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
   4) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
   5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

**§ 16.**

Dla terenów MU ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   c) dla zabudowy tylko z usługami wolno stojącymi lub dla zabudowy z usługami wolno stojącymi i wbudowaną funkcją mieszkaniową - 0,3ha i zachowanie co

najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;

d) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c o 5%;

e) zachowuje się z prawem zabudowy działki siedlisk rolniczych wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;

2) na każdej działce budowlanej w terenach MU o powierzchni, o której mowa w pkt 1, plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego w zabudowie bliźniaczej albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług;

3) minimalną szerokość wydzielanej działki wzdłuż linii rozgraniczających dróg ustala się na 20 m;

4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), 5 m od brzegu rowu, 6m od granice terenów R1;

6) ustala się sytuowanie obiektów usług i rzemiosła usługowego oraz warsztatów drobnej wytwórczości i magazynów w odległości 1.5 wysokości tej zabudowy, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;

7) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 1,5 m od brzegu rowu oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczających dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;

8) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MU od strony dróg;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m; zabudowy usługowej do 15,0 m, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;

10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

## § 17.

1. Ustala się podział terenów MU pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 16 pkt. 1, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz że każda wydzielana działka będzie miała zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) podziały terenu wzdłuż dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami ;
   2) należy tak dzielić tereny MU, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   3) ustala się drogi wewnętrzne na co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   4) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

5) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki;
6) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD: nie mniejsze niż 5 m x 5 m oraz niesymetryczne narożne ścięcia dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD z drogami KUZ:-10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ i 5m wzdłuż linii rozgraniczającej pozostałych dróg.

**§ 18.**

Przyjmuje się dla terenów MU odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

**§ 19.**

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11 ust. 1;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;
   4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

**§ 20.**

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

**§ 21.**

1. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony drogi KUL, dróg KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Dopuszcza się obsługę terenów UM od strony dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami.
3. Wyznacza się miejsca połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
4. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów– 2 miejsca postojowe na 1000 $m^2$ p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 2

**Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej UM**

**§ 22.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów UM ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:

zabudowa usługowa -siedziby firm prowadzących działalność w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300 $m^2$ powierzchni sprzedażowej, handlu hurtowego i handlu ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, transportu, magazynów, składów, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:
budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona, zbiorniki odparowywalne;

3) **przeznaczenie dopuszczalne**:
   a) wbudowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);

4) **zakazuje się**:
   a) lokalizacji w terenach UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 $m^2$,
   b) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usług na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
   c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
   e) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką do której prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 2 i 3 przeznaczenia;

6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**§ 23.**

Dla terenów UM ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
2) zachowuje się z prawem zabudowy działki z zabudową mieszkaniową i działki siedlisk rolniczych wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) minimalną szerokość wydzielanej nowej działki wzdłuż linii rozgraniczającej dróg ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0m od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych ( jeżeli takie powstaną), 5m od brzegów rowów otwartych;
6) ustala się sytuowania obiektów usług, magazynów, warsztatów i rzemiosła usługowego w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
7) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od