

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH: BRZYKÓW, CHOCIW, CHRUSTY, DĄBROWA WIDAWSKA, GÓRKI GRABIŃSKIE, JÓZEFÓW WIDAWSKI, ŁAZÓW, OSIECZNO, OCHLE, PATOKI, ROGÓŻNO, RESTARZEW ŚRODKOWY, RESTARZEW CMENTARNY, SIEMIECHÓW, WIELKA WIEŚ A, WIELKA WIEŚ B, WIDAWA, WOLA KLESZCZOWA, ZAWADY, KOLONIA ZAWADY, ZBORÓW.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Granice obszaru objętego planem

Słowniczek pojęć

Zawartość rysunku planu

DZIAŁ II Ustalenia ogólne dla całego obszaru

Rozdział 1 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Rozdział 2 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Rozdział 3 Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 4 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Rozdział 5 Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Rozdział 6 Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

Rozdział 7 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych sołectw

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące sołectwa Widawa

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące sołectwa Brzyków

Rozdział 3 Ustalenia dotyczące sołectwa Chociw

Rozdział 4 Ustalenia dotyczące sołectwa Chrusty

Rozdział 5 Ustalenia dotyczące sołectwa Dąbrowa Widawska

Rozdział 6 Ustalenia dotyczące sołectwa Górki Grabińskie

Rozdział 7 Ustalenia dotyczące sołectwa Józefów Widawski

Rozdział 8 Ustalenia dotyczące sołectwa Łazów

Rozdział 9 Ustalenia dotyczące sołectwa Ochle

Rozdział 10 Ustalenia dotyczące sołectwa Osieczno

Rozdział 11 Ustalenia dotyczące sołectwa Patoki

Rozdział 12 Ustalenia dotyczące sołectwa Rogóżno

Rozdział 13 Ustalenia dotyczące sołectwa Restarzew Cmentarny

Rozdział 14 Ustalenia dotyczące sołectwa Restarzew Środkowy

Rozdział 15 Ustalenia dotyczące sołectwa Siemiechów

Rozdział 16 Ustalenia dotyczące sołectwa Wielka Wieś A

Rozdział 17 Ustalenia dotyczące sołectwa Wielka Wieś B

Rozdział 18 Ustalenia dotyczące sołectwa Wola Kleszczowa

Rozdział 19 Ustalenia dotyczące sołectwa Zawady

Rozdział 20 Ustalenia dotyczące sołectwa Kolonia Zawady

Rozdział 21 Ustalenia dotyczące sołectwa Zborów

DZIAŁ IV Przepisy końcowe

UCHWAŁA NR XXVI/169/09
RADY GMINY WIDAWA
z dnia 10 marca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach:
Brzyków, Chociw, Chrusty, Dąbrowa Widawska, Górki Grabińskie, Józefów Widawski, Łazów, Osieczno, Ochle,
Patoki, Rogóźno, Restarzew Środkowy, Restarzew Cmentarny, Siemiechów, Wielka Wieś A, Wielka Wieś B,
Widawa, Wola Kleszczowa, Zawady, Kolonia Zawady, Zborów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 880, poz. 127; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXV/145/05 Rady Gminy w Widawie z dnia 9 listopada 2005 r. Rada Gminy Widawa uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§1. Rada Gminy Widawa stwierdziła zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Widawa.

§2. 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Brzyków, Chociw, Chrusty, Dąbrowa Widawska, Górki Grabińskie, Józefów Widawski, Łazów, Osieczno, Ochle, Patoki, Rogóźno, Restarzew Środkowy, Restarzew Cmentarny, Siemiechów, Wielka Wieś A, Wielka Wieś B, Widawa, Wola Kleszczowa, Zawady, Kolonia Zawady, Zborów.

2.Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:2000.

3.Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 położony jest w sołectwach: Brzyków, Chociw, Chrusty, Dąbrowa Widawska, Górki Grabińskie, Józefów Widawski, Łazów, Osieczno, Ochle, Patoki, Rogóźno, Restarzew Środkowy, Restarzew Cmentarny, Siemiechów, Wielka Wieś A, Wielka Wieś B, Widawa, Wola Kleszczowa, Zawady, Kolonia Zawady, Zborów.

§3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1)rysunek planu – zał. Nr 1;
- 2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. Nr 2;
- 3)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – zał. Nr 3.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1)uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Widawie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2)planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3)rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone w dwudziestu jeden arkuszach na mapie w skali 1:2000, stanowiące zał. Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4)obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem podzielony na fragmenty, przedstawiony na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6)terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i sposobie zagospodarowania, oznaczony symbolami literowymi i numerycznymi;
 - a) numer z lewej strony oznaczenia terenu wskazuje przynależność terenu do odpowiedniego sołectwa:
 - 1 - Widawa,
 - 2 - Brzyków,
 - 3 - Chociw,
 - 4 - Chrusty,
 - 5 - Dąbrowa Widawska,
 - 6 - Górki Grabińskie,
 - 7 - Józefów Widawski,
 - 8 - Łazów,
 - 9 - Ochle,
 - 10 - Osieczno,
 - 11 - Patoki,
 - 12 - Rogóźno,
 - 13 - Restarzew Cmentarny,

- 14 - Restarzew Śródkowy,
 - 15 - Siemichów,
 - 16 - Wielka Wieś A,
 - 17 - Wielka Wieś B,
 - 18 - Wola Kleszczowa,
 - 19 - Zawady,
 - 20 - Kolonia Zawady,
 - 21 - Zborów,
- b) litery oznaczenia terenu wskazują przeznaczenie terenu,
- c) numer z prawej strony oznaczenia terenu wyróżnia dany teren spośród innych, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w przestrzeni przedstawioną za pomocą rysunku planu, mającą na celu uporządkowanie zabudowy;
 - 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w przestrzeni przedstawioną za pomocą rysunku planu, mającą na celu uporządkowanie zabudowy a w szczególności wytworzenie czytelnej ściany urbanistycznej;
 - 9) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy lub obowiązującą linię zabudowy;
 - 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni całej działki;
 - 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce do całej powierzchni tej działki;
 - 12) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą budynki służące okresowemu wypoczynkowi, a w szczególności budynki rekreacji indywidualnej;
 - 13) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji wskazanej w przeznaczeniu terenu;
 - a) na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej funkcji wskazanej w przeznaczeniu terenu w wysokości 45%;
 - 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu dachu i rzędnej najniższego punktu na naturalnej warstwy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
 - a) nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten i kominów;
 - 15) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę istniejących obiektów budowlanych w celu spełniania innych, niż dotąd funkcji lub przystosowanie istniejących obiektów budowlanych do nowych wymagań bez zmiany ich funkcji lub pozostawienie stanu istniejącego, jeśli spełnione są zapisy planu;
 - 16) wysokości posadowienia parteru - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej najniższego punktu na naturalnej warstwy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
 - 17) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego stanowiące przez wojewodę.

§5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN U 1, MN U 2, MN U 3, MN U 4**;
- 4) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U 1, U 2, U 3, U 4, U 5, U 6, U 7, U 8**;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 10) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 12) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 14) tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 15) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 16) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 17) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 19) tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS 1, KS 2, KS 3**;
- 20) teren placu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 21) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;

- 22) tereny ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KY**;
- 23) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 24) tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**;
- 25) tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i numeryczne terenów;
- 4) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony i obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 7) granica strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) obowiązująca linia zabudowy;
- 10) granica obszaru, w którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej (zakaz nie obejmuje terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego);
- 11) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 13) granica terenu zalewanego przez wodę 1% (wg „Operatu przeciwpowodziowego woj. sieradzkiego” HYDROPROJEKT – 1992)
- 14) granica strefy uciążliwości linii infrastruktury technicznej;
- 15) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

Dział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.

§8. Obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową w terenach oznaczonych w planie symbolem:
 - a) MN, MW, RM;
- 2) pod szpitale i domy opieki społecznej w terenach oznaczonych w planie symbolem:
 - a) U 6, 5 U 3;
- 3) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w terenach oznaczonych w planie symbolem:
 - a) U 5, US;
- 4) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w terenach oznaczonych w planie symbolem:
 - a) UTL;
- 5) na cele mieszkaniowo-usługowe w terenach oznaczonych w planie symbolem:
 - a) MN U 1, MN U 2, MN U 3, MN U 4, 9 U 1.

§9. 1. W terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, w których znajdują się budynki mieszkalne, należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

2. Dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności.

§10. W strefie uciążliwości ruchu komunikacyjnego wzdłuż drogi głównej obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed zanieczyszczeniami powietrza i przed hałasem.

§11. 1. Część obszaru objętego planem leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, w związku z tym dla jego ochrony ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; zakaz nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom, niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna;
- 4) obowiązuje zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

§12. Część obszaru objętego planem leży w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, w związku z tym dla jego ochrony ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązuje zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych ze środków publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych,
 - b) przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko;
- 3) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną a także na tych terenach likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 5) obowiązuje zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 6) obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybnej; zakaz nie obejmuje terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§13. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa obiektu, adres	Wpis do rejestru	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
BRZYKÓW				
1	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego Kościół p.w. św. Jana Chrzciciela Brzyków 9		X	X
2	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela – otoczenie kościół w granicach trwałego ogrodzenia		X	X
3	Plebania przy Kościele Parafialnym p.w. św. Jana Chrzciciela Brzyków 9			X
CHOCIW				
4	Budynek mieszkalny Chociw 170			X
CHRUSTY				
5	Budynek mieszkalny Chrusty 37			X
KOLONIA ZAWADY				
6	Budynek mieszkalny			X

	Kolonia Zawady 35			
7	Budynek mieszkalny Kolonia Zawady 40			X
8	ZESPÓŁ DWORCA PKP – stacja wodna		X	X
PATOKI				
9	Kapliczka Matki Boskiej Częstochowskiej		X	X
RESTARZEW CMENTARNY				
10	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego p.w. św. Andrzeja Kościół Parafialny		X	X
11	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego p.w. św. Andrzeja otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia		X	X
12	Cmentarz parafialny		X	X
SIEMIECHÓW				
13	Kapliczka			X

WIDAWA				
14	Układ urbanistyczny		X	X
15	ZESPÓŁ POBERNARDYŃSKI Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	X nr rej. 255/A	X	X
16	ZESPÓŁ POBERNARDYŃSKI Klasztor, obecnie plebania i muzeum kościelne	X nr rej. 256/A	X	X
17	ZESPÓŁ POBERNARDYŃSKI Dzwonnica przy kościele parafialnym p.w. Podwyższenia Krzyża Św.		X	X
18	ZESPÓŁ POBERNARDYŃKI Ogrodzenie z kaplicą		X	X
19	ZESPÓŁ POBERNARDYŃKI Brama wejściowa		X	X
20	Kapliczka św. Jana			X
21	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego p.w. św. Marcina i św. Małgorzaty Kościół	X nr rej. 257/A	X	X
22	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA Parafialnego p.w. św. Marcina i św. Małgorzaty otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia przykościelnego		X	X
23	Budynek byłej mykwy ul. Sieradzka 5		X	X
24	Kopiec ziemny	X nr rej. 258/A	X	X
25	Budynek mieszkalny Rynek Kościuszki			X
26	Cmentarz żydowski		X	X
WIELKA WIEŚ A				
27	Kapliczka			X
ZAWADY				
28	Budynek mieszkalny Zawady 45			X
ZBORÓW				
29	Młyn wodno-elektryczny	X nr rej. 327/A	X	X

§14. 1. Ustala się obowiązek ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych, wpisanych do rejestru zabytków.

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

- 1) funkcję podstawową: dla kościoła - usługi kultu religijnego, dla młyna – usługi, dla kopca – zieleni urządzonej;
- 2) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) dla wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczących tych obiektów oraz zapewnienia nadzoru na każdym etapie tych prac.

§15. Wszelkie działania przy obiektach znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy czym:

- 1) dla obiektów i obszarów objętych ochroną winno się dążyć do zachowania elementów tradycyjnego rozplanowania, skali i gabarytów zabudowy oraz historycznej kompozycji elewacji (w tym w szczególności detalu, rytmu artykulacji, proporcji otworów, charakteru i podziałów stolarki otworowej), a także tradycyjnych rozwiązań materiałowych w sposobie wykończenia elewacji, pokryć dachowych, nawierzchni ulic i placów oraz ogrodzeń;
- 2) wszystkie obiekty przeznacza się do adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych form i faktur;
- 3) w przypadku, gdy uzasadnione względy techniczne uniemożliwiają adaptację wyżej wymienionych budynków, ewentualna konieczność wyburzeń, rozbiórki wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy jednoczesnym założeniu, że zasadą działania w tych miejscach będzie odtworzenie lub nawiązanie nową zabudową – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w kompozycji i sposobie wyprawy elewacji – do obiektów wyburzanych;
- 4) przed przystąpieniem do wyburzeń, rozbiórek, w określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§16. 1. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunkach planu, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miejscowości Widawa, w której ochronie podlega:

- 1) rozplanowanie (sieć uliczna);
- 2) charakter pierzei i skala zabudowy.

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

- 1) umieszczenie w historycznych rynkach w szczególności następujących funkcji:
 - a) usługową,
 - b) mieszkaniową,
 - c) obsługa komunikacji zbiorowej,
 - d) miejsce pamięci narodowej (kamień z tablicą upamiętniającą 600-lecie powstania Widawy),
 - e) miejsce wypoczynku,
 - f) miejsca spotkań towarzyskich,
 - g) parking dla samochodów osobowych;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na obszarach graniczących z przestrzenią publiczną,
 - b) docelową wymianę oświetlenia Rynku oraz skablowania sieci niskiego napięcia zasilającej zabudowę w energię elektryczną,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam do czasu przyjęcia uzgodnionych z WKZ jednolitych zasad i form informacji wizualnej (w zakresie kształtu, barwy i liternictwa),
 - d) docelowe zagospodarowanie „Rynku Kościuszki”:
 - jezdnie o nawierzchni asfaltowej lub z kostki brukowej,
 - chodniki z kostki brukowej,
 - nawierzchnia alejek placu z kostki brukowej,
 - lokalizacja przestrzennych form plastycznych (pomp, rzeźb, pomników),
 - wzbogacenie placu o elementy małej architektury (ławki, oświetlenie itp.) utrzymane w jednnorodnej stylistyce,
 - zachowanie istniejącego układu zieleni,
 - e) docelowe zagospodarowanie „Starego Rynku”:
 - jezdnie o nawierzchni z kostki brukowej,
 - chodniki z kostki brukowej,
 - nawierzchnia placu z kostki brukowej z obowiązkiem zachowania w pobliżu pompy tak zwanych „kocich łbów”,
 - wzbogacenie placu o elementy małej architektury (ławki, oświetlenie itp.) utrzymane w jednnorodnej stylistyce;
- 3) objęcie ochroną budynków znajdujących się w rynku oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków - prace zewnętrzne w tych budynkach podlegają uzgodnieniu z WKZ na etapie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:
 - a) rozbiórki z zakazem ich wyburzenia w określonych przez WKZ przypadkach,
 - b) rozbudowy, przebudowy i modernizacji bryły oraz modernizacji elewacji z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków,
 - c) stosowania materiałów budowlanych i wykończeniowych elewacji;
- 4) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów, o których mowa w pkt 3, obowiązuje, w określonych przez WKZ przypadkach, wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§17. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej dla obszaru zespołu pobożnińskiego w Widawie. Oprócz zabytkowego kościoła i klasztoru pełniącego obecnie funkcję plebanii i muzeum kościelnego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków są wpisane: dzwonnica, ogrodzenie z kaplicą, brama wejściowa.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych i ogrodu, a także zieleni wysokiej;
- 2) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów na działce plebanii, zmiany ogrodu i zieleni oraz obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła;
- 3) obowiązek opiniowania przez WKZ projektów budowlanych dotyczących przebudowy, rozbiórki lub rozbudowy pozostałych budynków w granicach strefy.

§18. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej dla obszaru zespołu kościoła parafialnego p.w. św. Marcina i Małgorzaty w Widawie. Oprócz zabytkowego kościoła do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wpisane jest otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia przykościelnego.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych i ogrodu, a także zieleni wysokiej;
- 2) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów na działce plebanii, zmiany ogrodu i zieleni oraz obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła;
- 3) obowiązek opiniowania przez WKZ projektów budowlanych dotyczących przebudowy, rozbiórki lub rozbudowy pozostałych budynków w granicach strefy.

§19. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela w Brzykowie. Oprócz zabytkowego kościoła do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wpisane jest otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia, zaś do gminnej ewidencji zabytków: plebania.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych i ogrodzenia, a także zieleni wysokiej;
- 2) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów na działce plebani, zmiany ogrodzenia i zieleni oraz obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła;
- 3) obowiązek opiniowania przez WKZ projektów budowlanych dotyczących przebudowy, rozbiórki lub rozbudowy pozostałych budynków w granicach.

§20. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego p.w. św. Andrzeja i cmentarza parafialnego w Restarzewie Cmentarnym. Oprócz zabytkowego kościoła i cmentarza do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wpisane jest otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych i ogrodzenia, a także zieleni wysokiej;
- 2) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów na działce plebani, zmiany ogrodzenia i zieleni oraz obowiązek uzyskania zezwolenia dla obiektu zabytkowego kościoła;
- 3) obowiązek opiniowania przez WKZ projektów budowlanych dotyczących przebudowy, rozbiórki lub rozbudowy pozostałych budynków w granicach.

§21. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej młyna w Zborowie.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejących obiektów architektonicznych;
- 2) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów.

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

2. Na całym obszarze strefy obserwacji archeologicznej przedsięwzięcia:

- 1) związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień o charakterze liniowym, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, a także budowa dróg;
- 2) działania związane z realizacją wykopów szerokopłaszczyznowych (tzn. powyżej 150 m²);
- 3) wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień w zasięgu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

wymagają ustanowienia/zapewnienia na koszt inwestora odpowiednio nadzoru bądź – w przypadku ujawnienia znalezisk o charakterze archeologicznym – badań archeologicznych.

§23. 1. Wyznacza się granice stref ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na obszarach graniczących z przestrzenią publiczną;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przesłaniających widok zabytkowych obiektów, tj. o wysokości powyżej 9 m;
- 3) zakaz lokalizacji naziemnych i napowietrznych linii infrastruktury technicznej z wyłączeniem modernizacji już istniejących;
- 4) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 2 m²;
- 5) obowiązek uzgodnienia z WKZ wszelkich działań dotyczących budowy nowych obiektów w zakresie stosowanych materiałów i wykonczenia elewacji.

Rozdział 3

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§24. Ze względu na specyfikę obszaru, w celu uporządkowania zabudowy wprowadza się następujące ustalenia w stosunku do istniejących budynków:

- 1) budynki istniejące, które w wyniku ustaleń planu znajdują się w części lub w całości w terenie drogi przeznaczone do likwidacji;
- 2) budynki istniejące, które znajdują się w całości w obszarze pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają jedynie remontowi lub przebudowie;
- 3) budynki istniejące, które znajdują się w części w obszarze pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę);
 - a) przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków;
- 4) budynki istniejące, które znajdują się w całości w obszarze wyznaczonym linią zabudowy, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę);
 - a) przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków.

§25. Ze względu na specyfikę obszaru, w celu uporządkowania zabudowy wprowadza się następujące ustalenia w stosunku do projektowanych budynków:

- 1) projektowane budynki należy sytuować względem nieprzekraczalnej linii zabudowy w ten sposób, że w linii tej może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego),
- 2) projektowane budynki należy sytuować względem obowiązującej linii zabudowy w ten sposób, że w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego od strony drogi, bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi, (nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego).

§26. Ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów w terenach E, WZ, KS 1, KS 2, KS 3, ZP, US nie określa się linii zabudowy a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych.

§27. Plan ustala obowiązek:

- 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z usług publicznych przez osoby niepełnosprawne,
- 2) rozwiązania potrzeb parkingowych wg wskaźników:
 - a) dla obiektów handlowych, gastronomii - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów administracyjnych - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów kultury i sportu - minimum 1 miejsce na 3 użytkowników (widzów),
 - d) dla pozostałych obiektów usługowych - minimum 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla zakładów produkcyjno-usługowych - minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - f) dla budynków mieszkalnych - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 przy czym powyższe wskaźniki nie dotyczą centrum miejscowości Widawa (ze względu na niewielkie działki oraz istniejące zagospodarowanie);
- 3) na terenach przewidywanych do zabudowy produkcyjnej oraz o funkcji usług publicznych - projektowania stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej, tj. uwzględnienia w podpiwniczeniach obiektów usług publicznych oraz w zakładach pracy, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością adaptowania ich w sytuacjach szczególnych na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności.

§28. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§29. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią:

- 1) obowiązują przepisy odrębne i szczególne, zwłaszcza zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych nowych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacniania brzegów,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
- 2) dopuszcza się wykonywanie robót oraz czynności, o których mowa w pkt 1, pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- 3) zabrania się podpiwniczania budynków.

§30. W terenach zalewanych przez wodę 1%:

- 1) należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia.
- 2) zabrania się podpiwniczania budynków.

§31. 1. W przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych, konieczna jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym organem w sprawach ochrony melioracji wodnych, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, jak również konieczne jest wystąpienie do ww. organu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych.

2. Obowiązek zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych i zbieraczy (urządzenia melioracji szczegółowych) oraz rzek (urządzenia melioracji podstawowych) w formie pasa gruntu o szerokości min. 5 m w celu ich prawidłowej eksploatacji.

3. W przypadku istniejącej zabudowy, gdy dotychczasowe zagospodarowanie nie pozwala na zapewnienie dostępu, o jakim mowa w ust. 1, tereny przylegające do powierzchniowych wód publicznych należy zagospodarować zgodnie z przepisami dotyczącymi wód publicznych, a w szczególności należy zachować odpowiednie odległości ogrodzenia od tych wód.

§32. Plan ustala zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego w odległości 50 m od ogrodzenia cmentarza oraz obowiązek podłączenia obiektów do sieci wodociągowej w odległości 150 m od granic cmentarza.

§33. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§34. W miejscowości Widawa ustala się obowiązek przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału, przy czym:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przedstawia rysunek planu;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18 m;
- 3) co najmniej jedna boczna granica działki budowlanej winna być prostopadła do linii rozgraniczającej drogę (w miejscu przecięcia).

§35. 1. W pozostałych miejscowościach gminy Widawa nie nakłada się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu.

2. W terenach oznaczonych symbolami U 4 i U 6 ustala się zakaz podziału działek gruntu z wyjątkiem podziałów wynikających z wyznaczenia terenów przeznaczonych na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi.

§36. 1. Minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych wynoszą odpowiednio dla terenów:

1) MN:

a) jeśli na działce realizowany będzie wolnostojący budynek mieszkalny:

- 1000 m²,

b) jeśli na działce realizowany będzie budynek mieszkalny bliźniaczy:

- 800 m²,

c) jeśli na działce realizowany będzie budynek mieszkalny szeregowy:

- 600 m²,

2) MW - 2500 m²;

3) MN U 1 - 1000 m²;

4) MN U 2 - 1000 m²;

5) MN U 3 - 1000 m²;

6) UTL - 1000 m²;

7) U 1 - 500 m²;

8) U 2 - 500 m²;

9) U 3 - 500 m²;

10) U 5 - 500 m²;

11) U 7 - 500 m²;

12) U 8 - 500 m²;

13) US - 2000 m²;

14) RM - 1500 m²;

15) P - 2000 m²;

2. Dodatkowo:

1) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu;

2) gabaryty działki budowlanej dla celów mieszkaniowych winny spełniać warunki:

a) w rzucie poziomym działka budowlana musi zawierać kwadrat o boku 16 m, jeśli na działce realizowany będzie wolnostojący budynek mieszkalny,

b) w rzucie poziomym działka budowlana musi zawierać prostokąt o wymiarach 10 m x 16 m, jeśli na działce realizowany będzie budynek mieszkalny bliźniaczy,

- c) w rzucie poziomym działka budowlana musi zawierać prostokąt o wymiarach 6 m x 16 m, jeśli na działce realizowany będzie budynek mieszkalny szeregowy.

§37. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych należy zapewnić:

- 1) dojazd do pól stanowiących część pierwotnej działki gruntu, w szczególności poprzez:
 - a) pozostawienie pasa o szerokości min. 5 m stanowiącego część działki gruntu zawierającej pola,
 - b) wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem;
- 2) bezpośredni dostęp działki budowlanej do drogi;
 - a) w terenach MN, UTL dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

§38. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego lokalnym i ponadlokalnym celom publicznym o znaczeniu regionalnym, służącego powiązaniu miejscowości Widawa z gminą, powiatami sąsiednimi oraz ośrodkiem regionalnym - Łodzią, ustala się:

- 1) istniejący przebieg dróg wojewódzkich: Nr 480 relacji Sieradz - Szczerców, Nr 481 relacji Łask - Wieluń, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDG, dla których ustala się:
 - a) klasa dróg: G,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m z dopuszczeniem zawężeń (zgodnie z rysunkiem planu) w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§39. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego lokalnym i ponadlokalnym celom publicznym, stanowiący o powiązaniu miejscowości Widawa z gminą oraz gminami sąsiednimi, ustala się:

- 1) przebieg dróg powiatowych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, dla których ustala się:
 - a) klasa dróg: Z,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z dopuszczeniem zawężeń (zgodnie z rysunkiem planu) w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.
- 2) przebieg dróg powiatowych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, dla których ustala się:
 - a) klasa dróg: L,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z dopuszczeniem zawężeń (zgodnie z rysunkiem planu) w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§40. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego lokalnym celom publicznym, obsługującego tereny zabudowy ustala się:

- 1) przebieg dróg gminnych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, dla których ustala się:
 - a) klasa dróg: L,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z dopuszczeniem zawężeń oraz 12 m (zgodnie z rysunkiem planu) w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 2) przebieg dróg gminnych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, dla których ustala się:
 - a) klasa dróg: D,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z dopuszczeniem zawężeń (zgodnie z rysunkiem planu) w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) przebieg dróg wewnętrznych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przebieg ciągów pieszo-jezdných, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KX, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przebieg ciągów pieszo-rowerowych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KY, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w zależności od uwarunkowań własnościowych i wynikających z istniejącego zainwestowania terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- 6) teren placu oznaczony na rysunku planu symbolem KP, dla którego obowiązują przepisy § 16 ust. 2 pkt 2 lit. e uchwały oraz zakaz lokalizacji budynków.

§41. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego lokalnym celom publicznym, obsługującego tereny rolnicze ustala się:

- 1) przebieg dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do pól, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§42. W zakresie obsługi komunikacji, służącej lokalnym i ponadlokalnym celom publicznym o znaczeniu regionalnym, ustala się:

- 1) lokalizację terenów parkingów i obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KS 1, KS 2, KS 3, dla których ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami działu III uchwały.

§43. W terenach dróg, o których mowa w niniejszym rozdziale, dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcami tych dróg oraz z zastrzeżeniem ustaleń odnoszących się do stref ochrony konserwatorskiej, adaptację oraz realizację nowych:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zieleni,
- 3) nośników reklamowych,
- 4) ścieżek rowerowych,
- 5) przystanków komunikacji zbiorowej.

§44. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będą ujęcia (stacje wodociągowe) zlokalizowane w:
 - a) Widawie przy ul. Kielczygłowskiej i ul. Wieluńskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 WZ,
 - b) Górkach Grabińskich, oznaczone na rysunku planu symbolem 6 WZ,
 - c) Chociwiu, oznaczone na rysunku planu symbolem 3 WZ,
 - d) Brzykowie, oznaczone na rysunku planu symbolem 2 WZ,
 - e) Rogóźnie, oznaczone na rysunku planu symbolem 12 WZ;
- 2) istniejące ujęcia wody wraz z siecią wodociągową są wystarczającymi dla zabezpieczenia obecnych potrzeb;
- 3) wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęć wody są wystarczającymi dla zaspokojenia potrzeb związanych z rozwojem gminy w najbliższych latach;
- 4) zaspokajanie wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego gminy poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i ewentualną rozbudowę istniejących źródeł wody wraz z elementami sieci wodociągowej;
- 5) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględnić wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) należy zapewnić odpowiednią ilość i wydajność hydrantów oraz ewentualną lokalizację sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych;
- 7) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, zarówno tereny ujęć wody (stacji wodociągowych) jak i przebiegi sieci podlegają ochronie;
 - a) dla ujęć wyznaczone zostały strefy ochrony bezpośredniej o przebiegu granic zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na obszarze sąsiedztwa studni głębinowych istniejąca i ewentualna nowa zabudowa wymaga wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) w strefie istniejącego ujęcia wody należy zapewnić ochronę sanitarną przy uwzględnieniu hermetyczności osłon przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym;
- 8) dla zapewnienia awaryjnego zabezpieczenia wody pitnej dla obszaru opracowania należy uwzględnić możliwość zasilania ujęć (stacji wodociągowych) z przewoźnych zespołów prądotwórczych;
- 9) ze względów ekonomicznych i przy braku technicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne.

§45. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu Widawy będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Widawie przy ul. Pastwiskowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 NO.
- 2) dopuszcza się lokalizację oczyszczalni w terenach produkcyjnych, przy zakładach produkcyjnych;
- 3) istniejąca oczyszczalnia ścieków pozwala maksymalnie na oczyszczenie 399 m³/d ścieków dopływających istniejącym systemem kanalizacji z Widawy;

- 4) zaspokajanie wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego gminy poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków wraz z elementami sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) na terenach, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 6) lokalizację nowych oczyszczalni ścieków wraz z budową kanalizacji sanitarnej w sołectwach:
 - a) Brzyków, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 NO,
 - b) Chociw, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 NO,
 - c) Górki Grabińskie, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 NO,
 - d) Restarzew Środkowy, oznaczona na rysunku planu symbolem 14 NO;
- 7) dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się lokalizację przyzagrodowych oczyszczalni ścieków;
- 8) do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko jako rozwiązanie tymczasowe - wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni.

§46. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) odbiornikami wód opadowych na terenie gminy Widawa są rzeki: Warta, Widawka, Nieciecz, Chrzastawka, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, rowy melioracyjne i wszystkie powierzchnie biologicznie czynne gruntu;
- 2) zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego, będzie następować poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej z wyposażeniem jej głównych kolektorów wylotowych w urządzenia oczyszczające;
- 3) ścieki deszczowe z terenów, gdzie prowadzona jest gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają wprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości, po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach lokalizacji, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów lub zbiorników odparowujących, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§47. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację systemu energetycznego;
- 2) istniejący system zasilania z sieci 110 kV zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i niezmiennego poziomu niezawodności zasilania;
- 3) dopuszczalna obciążalność oraz stan techniczny istniejącej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV pozwala na dostarczanie większych ilości energii, jednak dla uzyskania parametrów energii spełniających jakościowe standardy należy dokonywać sukcesywnej modernizacji lokalnych sieci elektroenergetycznych 15 kV, dobudowywać stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz przebudowywać sieci niskiego napięcia;
- 4) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem zasad:
 - a) budowa liniowych kablowych odcinków sieci zarówno średniego jak i niskiego napięcia w terenach dróg,
 - b) lokalizacja nowych stacji transformatorowych przede wszystkim poza terenami dróg, na wydzielonych działkach, z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w terenach dróg oraz na terenach produkcyjno-usługowych,
 - d) dopuszcza się zmianę stacji słupowej na wewnętrzną;
- 5) w przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości 15,0 m, w którym ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej lub przemysłowej czy składowej wymaga odrębnego uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§48. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolno stojących;
- 2) stopniowa eliminacja ogrzewania paliwami stałymi (węglem, ekogroszkiem),
- 3) ewentualna lokalizacja sieci ciepłowniczej realizowana w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 4) w przypadku kolizji z zabudową oraz istniejącymi elementami sieci uzbrojenia komunalnego, dopuszcza się lokalizację ciepłociągów między liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, a nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy.

§49. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie i segregację odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania oraz ich wywóz na składowisko odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy przez uprawniony podmiot;
- 2) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki.

§50. W zakresie wyposażenia w środki łączności ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 2) obsługa abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;

- 3)urządzenia telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo;
4)zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej;
a) dopuszcza się wyłącznie modernizację i rozbudowę stacji już istniejących.

Rozdział 7

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§51. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszą odpowiednio dla terenów:

1)MN	- 20%;
2)MW	- 30%;
3)MN U 1	- 25%;
4)MN U 2	- 25%;
5)MN U 3	- 25%;
6)MN U 4	- 25%;
7)UTL	- 20%;
8)U 1	- 30%;
9)U 2	- 30%;
10)U 3	- 30%;
11)U 4	- 30%;
12)U 5	- 30%;
13)U 6	- 30%;
14)U 7	- 30%;
15)U 8	- 30%;
16)US	- 30%;
17)R	- 10%;
18)RM	- 15%;
19)P	- 30%;
20)ZL	- 10%;
21)ZP	- 10%;
22)ZC	- 10%;
23)WS	- 10%;
24)KDG	- 0%;
25)KDZ	- 0%;
26)KDL	- 0%;
27)KDD	- 0%;
28)KDW	- 0%;
29)KS 1	- 0%;
30)KS 2	- 0%;
31)KS 3	- 0%;
32)KP	- 0%
33)KX	- 0%;
34)KY	- 0%;
35)E	- 10%;
36)WZ	- 0%;
37)NO	- 0%.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych sołectw

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące sołectwa Widawa

§52. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§53. Dla części terenów znajdujących się w terenie zalewanym przez wodę 1% obowiązuje przepis § 30 uchwały.

§54. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia, usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§55. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 20%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§56. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 5%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§57. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi ochrony zdrowia, usługi weterynaryjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§58. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§59. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 2**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu – targowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) docelowe zagospodarowanie placu targowego:
 - realizacja nawierzchni z kostki brukowej,
 - odwodnienie powierzchni placu przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach;
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 10%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,1,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.

§60. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U 3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 2,0,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,

- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§61. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 4**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) ustala się adaptację istniejących budynków, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - b) ochronę konserwatorską wokół zabytkowych zespołów sakralnych zgodnie z § 14, § 15, § 17, i § 18 uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy, w związku z czym powierzchnia zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz rodzaj dachu nie ulegają zmianie,
 - b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%.

§62. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 5**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,0,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - na obiektach sportowych dopuszcza się inną formę dachu.

§63. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 6**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług ochrony zdrowia, usług weterynaryjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 2,0,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§64. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U 7**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług kultury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych,

- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§65. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 US**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową związaną z podstawowym przeznaczeniem terenu (handel, gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej lub z ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§66. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§67. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§68. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) adaptacja istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej,
 - f) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - g) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - h) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,

- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§69. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,

b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§70. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zielen publiczną niską i wysoką;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),

3) ochronę konserwatorską zabytkowego kopca zgodnie z § 14 uchwały,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,

b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,

c) zakaz grodzienia.

§71. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZC**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) adaptację z możliwością restauracji istniejących obiektów oraz urządzenia zieleni;

2) obsługę komunikacyjną poprzez służebność drogową na działce nr ewid. 756/3.

§72. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§73. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§74. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§75. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDD**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§76. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§77. 1. Wyznacza się tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KS 1**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację stacji paliw;
- 2) funkcję usługową (handel i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 15%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,15,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu.

§78. 1.Wyznacza się tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KS 2**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu),
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) zakaz grodzienia;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu.

§79. 1.Wyznacza się tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KS 3**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację dworca autobusowego;
- 2) funkcję usługową (handel i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i garażowych;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) zakaz grodzienia;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 15%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,2,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,

- d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m,
- e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- g) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczaniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu.

§80. 1. Wyznacza się teren placu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) zgodnie z przepisami § 16 ust. 2 pkt 2 lit. e uchwały.

§81. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§82. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KY**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§83. 1. Wyznacza się tereny stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 E**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) obowiązki lokalizacji słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w przypadku kontenerowej stacji transformatorowej maksymalną wysokość określa się na 3 m,
- b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
- c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- d) nakaz stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni.

§84. 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 WZ**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką wodną,
- c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),
- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:

- do 6 m,
- e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§85. 1. Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 NO**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z gospodarką ściekową,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące sołectwa Brzyków

§86. Ze względu na położenie sołectwa Brzyków w Parku Krajobrazowym Międzyrzeczka Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§87. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 60%,
 - d) wysokość zabudowy:

- do 9 m dla budynków mieszkalnych,
- do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§88. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§89. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN U 2**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację plebanii;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§90. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług ochrony zdrowia, usług weterynaryjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§91. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN U 4**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi oświaty, biblioteka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§92. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§93. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U 3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§94. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U 4.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) ustala się adaptację istniejących budynków, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - b) ochronę konserwatorską wokół zabytkowych zespołów sakralnych zgodnie z § 15 i § 19 uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy, w związku z czym powierzchnia zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz rodzaj dachu nie ulegają zmianie,
 - b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%.

§95. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U 5.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - na obiektach sportowych dopuszcza się inną formę dachu.

§96. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§97. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,

- do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe.

§98. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczaniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§99. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§100. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 ZP**.

- 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1)zieleń publiczną niską i wysoką;
 - 2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu),
 - 3)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,
 - b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
 - c) zakaz grodzienia.

§101. 1.Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDG**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§102. 1.Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KDL**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§103. 1.Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KDD**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§104. 1.Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KDW**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§105. 1.Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KX**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§106. 1.Wyznacza się tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 WZ**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką wodną,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- 2)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§107. 1. Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 NO**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z planowanego dojazdu przez działkę nr 428 lub nr 429,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące sołectwa Chociw

§108. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§109. Dla części terenów znajdujących się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązuje przepis § 29 uchwały.

§110. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 i § 29 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce;

§111. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§112. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,

- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§113. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UTL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - f) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§114. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

- c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§115. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§116. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U 5**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - na obiektach sportowych dopuszcza się inną formę dachu.

§117. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U 6**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług ochrony zdrowia, usług weterynaryjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§118. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§119. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§120. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 30%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§121. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna;
 - z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 i § 29 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§122. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§123. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 ZP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zielen publiczną niską i wysoką;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych i drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu)
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,
 - b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
 - c) zakaz grodzienia.

§124. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§125. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§126. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§127. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§128. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§129. 1. Wyznacza się tereny stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 E**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek lokalizacji słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w przypadku kontenerowej stacji transformatorowej maksymalną wysokość określa się na 3 m,
 - b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - d) nakaz stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni.

§130. 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 WZ**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką wodną,

- c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),
- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§131. 1. Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 NO**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 i § 29 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące sołectwa Chrusty

§132. Dla części terenów znajdujących się w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§133. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§134. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§135. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§136. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§137. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§138. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 WS**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów zgodne z dotychczasowym zagospodarowaniem na rzeki, kanały, zbiorniki wodne.

§139. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§140. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§141. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące sołectwa Dąbrowa Widawska

§142. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§143. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§144. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§145. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

- d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§146. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§147. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 RM**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2)ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§148. 1.Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 KDL**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§149. 1.Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 KDD**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§150. 1.Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 KDW**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące sołectwa Górki Grabińskie

§151. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzeczka Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§152. 1.Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 MN U 1**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§153. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 U 3**.

- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§154. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§155. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§156. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§157. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§158. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§159. 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 WZ**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką wodną,
- c) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 30%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,3,

- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 50%,

- d) wysokość zabudowy:

- do 6 m,

- e) rodzaj dachu:

- płaski,

- jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,

- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§160. 1. Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 NO**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

- d) obsługa komunikacyjna:

- z drogi wewnętrznej,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 50%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
- e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące sołectwa Józefów Widawski

§161. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§162. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§163. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§164. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,8,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§165. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§166. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§167. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§168. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§169. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **7 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące sołectwa Łazów

§170. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§171. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **8 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 60%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§172. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **8 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,5,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§173. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§174. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **8 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące sołectwa Ochle

§175. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§176. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **9 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 60%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§177. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 MW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,15,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§178. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,

- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§179. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§180. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 U 4**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się adaptację istniejących budynków, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy, w związku z czym powierzchnia zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz rodzaj dachu nie ulegają zmianie,
 - b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 20%.

§181. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7,5 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§182. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **9 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§183. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **9 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§184. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **9 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§185. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **9 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące sołectwa Osieczno

§186. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§187. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **10 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- e) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§188. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§189. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 U 6**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług ochrony zdrowia, usług weterynaryjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§190. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **10 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§191. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§192. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **10 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 11 Ustalenia dotyczące sołectwa Patoki

§193. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§194. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **11 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§195. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

- do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych, dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§196. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§197. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§198. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **11 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§199. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,

- e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna;
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§200. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **11 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§201. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **11 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§202. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **11 KDD**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące sołectwa Rogóżno

§203. Dla części terenów znajdujących się w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§204. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§205. Dla części terenów znajdujących się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązuje przepis § 29 uchwały.

§206. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11, § 12 i § 29 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§207. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§208. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 29 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§209. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 UTL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu),
 - zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 29 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - f) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§210. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§211. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 100%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,

- d) wysokość zabudowy:
 - do 6 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§212. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§213. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;

2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 29 uchwały);

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 40%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,6,

c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 50%,

d) wysokość zabudowy:

- do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
- do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

- do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§214. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 P**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 29 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 12 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§215. 1.Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 ZL**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§216. 1.Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 KDG**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§217. 1.Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 KDZ**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§218. 1.Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 KDL**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§219. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§220. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§221. 1. Wyznacza się tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 KS 1**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) lokalizację stacji paliw;

2) funkcję usługową (handel i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;

3) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i garażowych;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 15%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,2,

- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 20%,

- d) wysokość zabudowy:

- do 7 m,

- e) rodzaj dachu:

- płaski,

- jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,

- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§222. 1. Wyznacza się tereny stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 E**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) obowiązek lokalizacji słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- c) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) w przypadku kontenerowej stacji transformatorowej maksymalną wysokość określa się na 3 m,

- b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 30%,

- c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

- d) nakaz stosowania od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni.

§223. 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 WZ**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką wodną,

- b) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
– 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
– do 6 m,
 - e) rodzaj dachu:
– płaski,
– jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 13 **Ustalenia dotyczące sołectwa Restarzew Cmentarny**

§224. Ze względu na położenie terenów w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§225. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
– 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
– do 9 m dla budynków mieszkalnych,
– do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
– do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§226. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§227. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 MN U 2**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację plebani;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§228. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§229. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 U 3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług administracji i użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 0%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§230. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 U 4**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się adaptację istniejących budynków, ogrodzenia i innych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - b) ochronę konserwatorską wokół zabytkowych zespołów sakralnych zgodnie z § 14 i § 20 uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - b) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy, w związku z czym powierzchnia zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz rodzaj dachu nie ulegają zmianie,
 - b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%.

§231. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 U 5**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - na obiektach sportowych dopuszcza się inną formę dachu.

§232. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7,5 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§233. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§234. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,

b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§235. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 ZP**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zielen publiczną niską i wysoką;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,

b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,

c) zakaz groduzenia.

§236. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 ZC**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) adaptację z możliwością restauracji istniejących obiektów oraz urządzenia zieleni;

2) obowiązek zachowania układu rozplanowania cmentarza;

3) obowiązek zachowania istniejącego ogrodzenia cmentarnego, a w przypadku wymiany – nawiązanie nowych elementów do istniejących;

4) obsługa komunikacyjna:

a) z drogi publicznej (wg rysunku planu).

§237. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§238. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§239. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§240. 1. Wyznacza się tereny parkingów i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **13 KS 1**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel) jako funkcję uzupełniającą;

2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i garażowych;

3) obsługa komunikacyjna:

a) z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 15%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,15,

- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 7 m,
- e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 14 **Ustalenia dotyczące sołectwa Restarzew Środkowy**

§241. Ze względu na położenie terenów w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§242. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 60%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§243. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§244. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§245. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§246. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§247. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§248. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§249. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 KDL**.

- 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
1)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§250. 1.Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 KDD**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§251. 1.Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 KDW**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§252. 1.Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 NO**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
- c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

- 2)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,

- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
- e) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 30°,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

Rozdział 15

Ustalenia dotyczące sołectwa Siemiechów

§253. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§254. 1.Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **15 MN**.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

- 2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);

- 3)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy;

- 40%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§255. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 UTL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - f) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§256. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§257. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **15 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§258. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **15 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§259. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **15 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§260. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **15 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 16

Ustalenia dotyczące sołectwa Wielka Wieś A

§261. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§262. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **16 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§263. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 UTL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
- b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
- c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,3,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - f) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§264. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **16 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

– pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§265. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **16 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§266. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **16 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 17

Ustalenia dotyczące sołectwa Wielka Wieś B

§267. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzeczka Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§268. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **17 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

e) obsługa komunikacyjna:

– z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

– 40%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

– 0,4,

c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

– 50%,

d) wysokość zabudowy:

– do 9 m dla budynków mieszkalnych,

– do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

– do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,

h) rodzaj dachu:

– dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,

– dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

– pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§269. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;

2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

- d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 70%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§270. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7,5 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§271. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **17 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;

- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§272. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **17 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§273. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **17 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§274. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **17 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

Rozdział 18

Ustalenia dotyczące sołectwa Wola Kleszczowa

§275. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§276. Dla części terenów znajdujących się w terenie zalewanym przez wodę 1% obowiązuje przepis § 30 uchwały.

§277. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§278. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,

- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§279. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§280. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 US**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową związaną z podstawowym przeznaczeniem terenu (handel, gastronomia itp.) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 20%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 70%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - e) ilość kondygnacji:

- do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci do 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

§281. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§282. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;

2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 40%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,6,

c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 50%,

d) wysokość zabudowy:

- do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,

- do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

- do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,

- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§283. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;

2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla realizacji celów mieszkaniowych właścicieli (w tym w postaci wolnostojącego budynku mieszkalnego);

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§284. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§285. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§286. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§287. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 KDD**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§288. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **18 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

Rozdział 19

Ustalenia dotyczące sołectwa Zawady

§289. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

e) obsługa komunikacyjna:

– z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

– 30%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

– 0,4,

c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

– 60%,

d) wysokość zabudowy:

– do 9 m dla budynków mieszkalnych,

– do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

– do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,

h) rodzaj dachu:

– dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,

– dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

– pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§290. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 MW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (usługi kultu religijnego – kaplica, użyteczności publicznej) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

f) obowiązek lokalizacji funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,

g) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

h) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

i) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

j) obsługa komunikacyjna:

– z ciągu pieszo-jezdnego (zgodnie z rysunkiem planu);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

– 30%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe.

§291. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **19 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usług biurowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe.

§292. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§293. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizowania budynków w granicach strefy uciążliwości linii infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - c) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§294. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **19 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkalną dla realizacji celów mieszkaniowych właścicieli;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ze względu na istniejące zagospodarowanie adaptuje się istniejący budynek mieszkalny,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,
 - f) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - g) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - h) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi wewnętrznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§295. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§296. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 39 i § 40 uchwały.

§297. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§298. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **19 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

Rozdział 20

Ustalenia dotyczące sołectwa Kolonia Zawady

§299. Dla części terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki obowiązuje przepis § 11 uchwały.

§300. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,4,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§301. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 MW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 40%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§302. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§303. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§304. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i usługi biurowe) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych związanych z funkcją określoną w ust. 1,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ściekową,

- e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - f) docelowe zagospodarowanie terenu:
 - odwodnienie wszystkich powierzchni utwardzonych przy zastosowaniu systemu kanalizacji deszczowej z podczyszczeniem ścieków opadowych w osadnikach i separatorach,
 - zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gruntu,
 - g) obsługa komunikacyjna;
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych przy granicach sąsiadujących z terenami o innych funkcjach,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 11 uchwały);
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,7,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m,
 - powyższe nie odnosi się do urządzeń technologicznych i elementów zagospodarowania takich jak: komin, dźwig, silos,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§305. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§306. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 KDG**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 38 uchwały.

§307. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§308. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§309. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§310. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§311. 1. Wyznacza się tereny stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **20 E**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) obowiązek lokalizacji słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej (zgodnie z rysunkiem planu),

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w przypadku kontenerowej stacji transformatorowej maksymalną wysokość określa się na 3 m,
- b) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
- c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- d) nakaz stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni.

Rozdział 21

Ustalenia dotyczące sołectwa Zborów

§312. Ze względu na położenie sołectwa Widawa w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki obowiązuje przepis § 12 uchwały.

§313. Dla części terenów znajdujących się w terenie zalewanym przez wodę 1% obowiązuje przepis § 30 uchwały.

§314. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 MN**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję usługową (handel, rzemiosło, gastronomia i usługi biurowe) o uciążliwości nie wykraczającej poza bryłę budynku mieszkalnego jako funkcję uzupełniającą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) lokalizacja funkcji usługowej w bryle budynku mieszkalnego,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
- d) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- e) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych (zgodnie z rysunkiem planu);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30%,
- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
- c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 60%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

– pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§315. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **21 MN U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) rodzaj usług: usługi handlu, rzemiosła i usługi biurowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z ciągu pieszno-jezdnego (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
 - h) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe i płaskie.

§316. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **21 U 1**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, rzemiosła, gastronomii i usług biurowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,5,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 30%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków usługowych,

- do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- h) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§317. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **21 U 8**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy na inne funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 uchwały):
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 7,5 m,
 - e) ilość kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 15° - 45°, pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§318. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 R**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§319. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) funkcję usługową (handel, rzemiosło i gastronomia) jako funkcję uzupełniającą;
- 2) ze względu na specyfikę stanu istniejącego, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych, stanowiących tę zabudowę;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

- d) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) ochronę konserwatorską wokół zabytkowego młyna zgodnie z § 21 uchwały,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem przepisu § 12 i § 30 uchwały);
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,6,
 - c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - 50%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych, inwentarskich, usługowych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce.

§320. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§321. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 KDZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 39 uchwały.

§322. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

§323. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 i § 41 uchwały.

§324. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **21 KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zgodnie z przepisami § 40 uchwały.

Dział IV
Przepisy końcowe

§325. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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