

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się na 0 %

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN**; obowiązują następujące ustalenia:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi,

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na trzy działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, w kolorze naturalnej ceramiki, brązu lub zieleni,
- 3) elewacje wyłącznie w kolorach pastelowych lub ceramiki klinkierowej,
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 5) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 6) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 7) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 8) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 10) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 11) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 40° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m<sup>2</sup>, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- 3) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków równoległe do frontu działek, dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.

### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg gminnych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - a) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 3) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci,
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ście-

ków w ilości nie przekraczającej 10 m<sup>3</sup> na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków;

- 6) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, dopuszcza się wykonanie kanalizacji deszczowej,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
  - b) stację zlokalizować w północnej części terenu opracowania, na terenie ogólnodostępnym z dojazdem do drogi publicznej,
  - c) dla zasilania stacji wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej zasilającej stację transformatorową „Gzin Dolny II”
  - d) wszystkie projektowane linie kablowe niskiego i średniego napięcia należy układać w istniejących, projektowanych do poszerzenia drogach publicznych z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
  - e) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych,
  - f) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działek,
  - g) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
  - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
  - a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się 30 %.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 U/MN** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- a) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usługowej w tym usług z pobytowym leczeniem - rehabilitacją i całodobową opieką zdrowotną z prowadzeniem różnych form rekreacji indywidualnej i zbiorowej oraz funkcji mieszkaniowej jedno rodzinnej
- b) dopuszcza się funkcję towarzyszącą usług hotelarskich oraz mieszkań na wynajem o różnym czasookresie użytkowania na potrzeby usług z pobytowym leczeniem;
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), nowych obiektów hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, w kolorze naturalnej ceramiki, brązu lub zieleni
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 5) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 6) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych – służących wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem,
- 7) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
- 8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,

- 9) dopuszcza się wydzielenie z terenu dwóch działek – o symbolach porządkowych A i B zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub na potrzeby kadry pracowniczej,
- 10) dopuszcza się budowę zbiornika rekreacyjno-retencyjnego z możliwością gromadzenia wód opadowych - nie większy niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 11) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 12) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- 1) budynki usługowe związane z pobytowym leczeniem i całodobową opieką zdrowotną:
  - dopuszcza się budowę maksymalnie trzech budynków wolno stojących lub zespolonych ze sobą o maksymalnej (łącznie) powierzchni zabudowy 2500 m<sup>2</sup>,
  - wysokość budynków do kalenicy nie może przekroczyć 11,0 m,
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 45°
  - obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków – w układzie równoległym i prostopadłym względem siebie,
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne:
  - dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach, jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 40° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach, jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m<sup>2</sup>, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
  - obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków w układzie równoległym względem siebie
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 2,00 m
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - 50%,