



Stowarzyszenie Architektów Polskich
PRACOWNIA USŁUG ARCHITEKTONICZNYCH

Plac Bohaterów Stalingradu 13

ZIELONA GÓRA

ZNAK:

P L A N

urbanistyka

32/87

STADIUM DOKUMENTACJI

BRANŻA

UMOWA NR

POZ. UMOR

INWESTOR
ZAMAWIAJĄCY

Urząd Wojewódzki w Zielonej Górze
Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlan

NAZWA
INWESTYCJI

Gmina ŻAGAŃ

TEMAT
OPRACOWANIA

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania
przestrzennego gminy ŻAGAŃ - TEKST PLANU

PROJEKTOWAŁ

mgr inż. arch. Bogusław Jaskułowski
mgr inż. arch. Armand Skowroński
mgr Genowefa Radomska
mgr inż. Andrzej Ziemiński
mgr inż. Kazimierz Stępień
mgr inż. Jolanta Simińska

PROJEKTANT
PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Bogusław Jaskułowski

SPRAWDZIŁ

KIEROWNIK
PRACOWNI

mgr inż. Janusz Piechowiak

IMIĘ I NAZWISKO - UPRAWNIENIA NR

Zielona Góra dnia

1989/1990 r.

WZP. 9. 19

MIEJSCOWY PLAN OGOLNY ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

GMINY ŻAGAŃ

WOJEWÓDZTWO ZIELONOGÓRSKKE

TEKST PLANU

7
2
23
26

Zielona Góra - grudzień 1989 r.

1. Charakterystyka ogólna gminy

Gmina Żagań położona jest w południowej części województwa zielonogórskiego. Od północy graniczy z gminą Nowogród Bobrzański, od wschodu z gminą Brzeźnica, Szprotawa i Małomice, od południa z województwem jeleniogórskim, a od zachodu z gminą Iłowa i Żary. Siedzibą gminy jest miasto Żagań.

Na terenie gminy znajdują się 23 miejscowości, w tym 13 sołectw.

Ogółem powierzchnia gminy wynosi 28 111 ha, w tym na użytki rolne przypada 10 047 ha, a na lasy 13 385 ha tj. 47,7 %. Grunty orne zajmują powierzchnię 8 148 ha, a łąki i pastwiska 1 747 ha tj. 17,4 % powierzchni użytków rolnych.

Przez obszar gminy przepływa rzeka, Bóbr oraz przebiegają ważne linie drogowe i kolejowe o znaczeniu krajowym, a południowym skrajem gminy przebiega autostrada Berlin - Śląsk.

Aktualnie gmina pełni funkcję rolniczą. W perspektywie przewiduje się utrzymanie jako wiodącej tejże funkcji, a ponadto rozwój funkcji usługowej, a szczególnie turystycznej. Prawidłowy rozwój gminy wymaga ustalenia odpowiednich współzależności między układem funkcjonalno-przestrzennym a realizacją zadań społeczno-gospodarczych.

Przebieg istniejących dróg wodnych kołowych i kolejowych oraz rozmieszczenie miast i osiedli układ terenów ~~zarejestrowanych~~ ^{WSTAWIANYCH} zainteresowanych tworzą podwaliny pod kształtowanie przyszłych pasm urbanizacyjnych. Przez gminę przejdzie pasmo urbanizacyjne łączące miasta: Szprotawę, Małomice, Żagań, Żary i Lubsko.

Pasma to przetnie gminę na dwie części północną i południową. Zakłada się, że od Żagania w kierunku północnym do Nowogrodu Bobrzańskiego i dalej w kierunku Zielonej Góry ukształtuje się pasmo urbanizacyjne o mniejszym znaczeniu.

Przy takim założeniu przyszłego zagospodarowania gminy inaczej powinny być już obecnie kształtowane miejscowości leżące w obrębie przyszłych pasm urbanizacyjnych a w inny sposób miejscowości położone poza przyszłymi pasmami urbanizacyjnymi na obszarach o funkcji rolniczej i wypoczynkowej.

Miejscowości położone na obszarze w/w pasm urbanizacyjnych przy głównych arteriach komunikacyjnych powinny być kształtowane w zakresie obsługi ruchu kołowego, kolejowego, budowy przemysłu, składów, eksploatacji surowców naturalnych /np żwiru/, wypoczynku codziennego i cotygodniowego /nad Bobrem/ i szeroko pojętej obsługi ludności nie tylko zamieszkującej na danym obszarze.

Do takich miejscowości zaliczają się: Gorzupia, Miedynica, Pożarów, Stary Żagań, Bożnów i Chrobrów, Bukowina Bobrzańska oraz Trzebów i Rudawica.

Natomiast takie miejscowości jak JELENIN i DZIETRZYCHOWICE położone poza obszarem projektowanych pasm urbanizacyjnych na terenach żywielskich powinny być rozwijane w kierunku rozbudowy funkcji obsługi rolnictwa.

Należy jednak podkreślić, że ukształtowanie pasm urbanizacyjnych w dalekiej perspektywie obecnie ma niewielki wpływ na układ powiązań, stref wpływu ukształtowany przez Rolniczy charakter gminy oraz miasto Żagań.

Mimo to przy podejmowaniu decyzji o charakterze gospodarczym i przestrzennym na obszarze gminy należy brać pod uwagę możliwości jej kierunkowego rozwoju przestrzennego przedstawionego wyżej.

OBSZARY CHRONIONE

Obszar gminy znajduje się w obrębie strefy ochronnej zlewni rzeki Bobru.

Północny fragment gminy objęty jest strefą chronionego krajobrazu.

Większa część gminy objęta jest zasięgiem strefy lasów chronionych m. Żagania i Żar.

Cała gmina stanowi obecnie fragment południowego rejonu intensywnej produkcji rolnej.

Północna część gminy znajduje się w obrębie rejonu turystycznego III kat. pod nazwą "Nowogród Bobrzański", a południowo - wschodnia część gminy w obrębie rejonu turystycznego III kat. pod nazwą "Kwisa". Cała południowo zachodnia część gminy znajduje się w użytkowaniu MON i jest całkowicie wyłączona z działalności gospodarczej. Również w użytkowaniu MON znajduje się teren położony na południe od Starej Koperni.

Należy zauważyć, że funkcja poszczególnych obszarów chronionych wyznaczonych na podstawie planów wyższego rzędu wzajemnie się nakłada lub wyklucza a często stanowi ^arelny hamulec dla prawidłowego rozwoju gminy.

Na przykład wyznaczenie obszarów chronionych nie uwzględnia już obecnie kształtujących się pasm urbanizacyjnych. Wyznaczenie rejonów turystycznych ignoruje istnienie i funkcjonowanie terenów o funkcji wojskowej, potężny rejon eksploatacji kruszywa koliduje ze strefą lasów ochronnych i rejonem intensywnej produkcji rolnej.

Kilkanaście sprzecznych ze sobą ograniczeń NAKŁÓŻONYCH na gminę wynika z braku jednolitego spójnego planu zagospodarowania województwa.

Z uwagi na niewielki zakres czasowy obecnego planu oraz stosunkowo niewielkie przekształcenia funkcjonalne i zmiany przestrzenne na terenie gminy nie wystąpią działania /zgodnie z planem/ kolidujące z zaleceniami wynikającymi z wyznaczenia obszarów chronionych i nie zostaną naruszone ich walory przyrodnicze.

OBSZARY PRZEMYSŁOWE

Z uwagi na obecnie rolniczy charakter gminy dużą ilość wzajemnie na siebie nakładających się obszarów chronionych" nie przewiduje się lokalizacji przemysłu ciężkiego i uciążliwego dla otoczenia. Miejscem koncentracji przemysłu jest miasto Żagań, jest ono położone poza granicami gminy.

Zaleca się lokalizacje na terenie gminy przemysłu przetwórstwa spożywczego związanego z produkcją rolną.

Na terenie gminy zlokalizowane obszary eksploatacji kruszywa /żwiru/ na północ od Żagania w dolinie Bobru na Zachód od miejscowości Pożarów i Stary Żagań.

Na południe od Chrobrowa wyznaczono teren pod lokalizacje przemysłu przetwórstwa spożywczego.

Na południowy zachód od Trzebowa wyznaczono obszary na rozbudowę "fabryki domów" oraz na lokalizację przemysłu przetwórstwa spożywczego oraz obiektów rzemieślniczych.

Na północny zachód od Starej Koperni również wyznaczono obszar na lokalizacje rzemiosła oraz zakładów przemysłu przetwórstwa spożywczego bazujących na dostawach produktów rolnych z położonych dookoła terenów wiejskich.

OBSZARY INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

Gmina znajduje się w południowym rejonie intensywnej produkcji rolnej. Lokalizowane tu mogą być tylko niewielkie zakłady przemysłowe pracujące w oparciu o miejscową bazę surowcową i usługową, które nie wywołują ujemnych skutków dla gospodarki rolnej. W produkcji rolnej na wymienionym obszarze zakłada się kontynuację wykształconych kierunków, tj. utrzymanie większego udziału w stosunku do pozostałych rejonów, roślin intensywnych wymagających lepszych gleb, takich jak pszenica, jęczmień, warzywa, buraki cukrowe, lucerna.

Natomiast w zakresie produkcji zwierzęcej, jako główny kierunek produkcji, przewiduje się intensywny chów bydła.

Zakłada się intensyfikację produkcji rolnej na terenach żywielskich a tym samym przy odpowiednim uzbrojeniu i wyposażeniu gospodarstw rolnych coraz mniejsza liczba ludzi w gminie zatrudniona w rolnictwie zaspokoi zapotrzebowanie na żywność stale wzrastającej ludności Żagania i miast sąsiednich. Wymaga to jednak intensyfikacji mechanicznej i chemicznej produkcji rolniczej oraz wchłonięcia nadwyżki ludności wiejskiej przez miasto Żagań i sąsiednie miasta / przez zwiększenie budownictwa mieszkaniowego i stworzenie większego i bardziej atrakcyjnego rynku pracy/. Przy obecnej stagnacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach jako konieczność występuje działalność planistyczna wyznaczająca tereny budownictwa mieszkaniowego na obszarze wsi w celu tymczasowego "zatrzymania" dużej ilości chłoporobotników już pracujących w sąsiednich miastach.

KOMPLEKSY LESNE, ICH FUNKCJE

Cały obszar gminy położony jest w obrębie zachodniego kompleksu leśnego stanowiącego północne obrzeże Borów Dolnośląskich. Przyjmuje się, że funkcją wiodącą tego kompleksu będzie funkcja gospodarcza. Na obszarze tym należy dążyć do odnowienia drzewostanów oraz zwiększyć rolę lasów w procesie ochrony środowiska naturalnego. Jest to tym bardziej uzasadnione w związku z narastającym zagrożeniem tych terenów spowodowanych emisją szkodliwych związków chemicznych ze strony NRD.

OBSZARY TURYSTYCZNE

Północna część gminy objęta jest rejonem turystycznym III kategorii pod nazwą "Nowogród Bobrzański" a południowo-wschodnia część gminy objęta rejonem turystycznym III kategorii pod nazwą "KWISA".

Rejony III kat. stanowią tereny o umiarkowanych walorach dla turystyki. Turystyka winna mieć tutaj zapewnione warunki rozwoju w miarę możliwości nieskrępowane przez inne funkcje gospodarcze. Na terenie gminy występują obiekty zabytkowe szczególnie architektury sakralnej w miejscowościach Miodnica, Dietrzychowice, Rudawica.

TRANSPORT

Przewiduje się modernizację i elektryfikację linii kolejowej na trasie Głogów- Żagań - Zasięk, modernizację linii kolejowej Nowa Sól - Żagań - Gubinek, budowę bazy przeładunków masowych w Żaganiu, stacji kontenerowej w Żaganiu oraz rozbudowę i modernizację stacji węzłowej towarowo-osobowej w Żaganiu. Ponadto przewiduje się przebudowę i modernizację linii drogowych o znaczeniu międzynarodowym i krajowym:

- droga Kożuchów- Jelenin - Żagań - Łłowa / w Jeleninie zaprojektowano obwodnicę z terminem realizacji po 20 latach. Na terenie projektowanym pod obwodnię nie należy projektować obiektów stałych/
- droga Nowogród Bobrzański - Żagań.

Na całej długości od północnej granicy administracyjnej aż do Żagania zaprojektowano nowy przebieg drogi omiającej od wschodu Gorzypię, Miodnicę, Pożarów i Stary Żagań. Termin realizacji drogi po 20 latach. Na terenie projektowanym pod drogę nie należy lokalizować obiektów stałych uniemożliwiających w przyszłości jej budowę.

- droga Żagań - Szprotawa.

Zaprojektowano obwodnicę przechodzącą na północ od Chrobrowa i Bukowiny Bobrzańskiej. Termin budowy drogi 2010 rok.

Na terenie wyznaczonym pod budowę drogi nie należy budować obiektów trwałych utrudniających jej realizację w przyszłości.

III. OBOWIAZUJĄCE USTALENIA DLA OBSZARU GMINY

II.1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

Obowiązujące ustalenia określa rysunek planu

- funkcję ośrodka administracyjnego oraz ośrodka obsługi ludności w zakresie całego obszaru gminy pełni miasto Żagań, stanowiące odrębną jednostkę administracyjną nie objętą planem.

Wytypowano pięć wsi podstawowych o pełnym zakresie usług: Modnicę, Dzierzychowice, Jelenin, Chrobrów i Rudawicę. Do wsi podstawowych o niepełnym zakresie usług zaliczono: Gorzupię, Starą Kopernię, Bożnów, Bukowinę Bobrzańską i Trzebów.

Modnica - wieś o pełnym zakresie usług dotyczącym obsługi ludności, rolnictwa, leśnictwa oraz przemysłu rolno-spożywczego. Strefa bezpośredniego wpływu obejmuje sołectwa Gorzupię, Dybów i Gryżyce.

Dzierzychowice - wieś o pełnym zakresie usług dotyczącym obsługi ludności oraz rolnictwa uspołecznionego i indywidualnego. Strefa wpływu obejmuje wieś Jabłonów w gminie Brzeźnica.

Jelenin - wieś o pełnym zakresie usług dotyczącym obsługi rolnictwa oraz obsługi ludności. Strefa wpływu obejmuje Kocin i Chotków w Gminie Brzeźnica.

Chrobrów - wieś o pełnym zakresie usług dotyczącym obsługi ludności, rolnictwa oraz przemysłu rolno-spożywczego. Strefa wpływu obejmuje wieś Bukowinę Bobrzańską.

Rudawica - wieś o pełnym zakresie usług dotyczącym obsługi ludności i rolnictwa oraz przemysłu i budownictwa. Strefa wpływu obejmuje miejscowości Trzebów i Łozy. Wsie Rudawica i Trzebów przestrzenie i gospodarczo należy traktować jako jedną miejscowość. Niezbędne jest opracowanie planu miejscowego szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rudawica i Trzebów.

Wsie o podstawowym niepełnym zakresie usług!

- Gorzupia - wieś składająca się z dwóch miejscowości Gorzupia Dolna i Gorzupia o zakresie usług dotyczącym obsługi ludności leśnictwa oraz turystyki i rekreacji.
- Stara Kopernia - wieś o zakresie usług dotyczącym obsługi ludności przemysłu i budownictwa oraz obsługi rolnictwa.
Na nietypowy charakter wsi ma wpływ lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska wojskowego.
- Bożnów - wieś o zakresie usług położona w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Żagania. Postuluje się włączyć Bożnów do granic administracyjnych miasta. Wieś o zakresie usług dotyczących obsługi ludności oraz funkcji przemysłowej. Nie przewiduje się rozbudowy obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa.
- Bukowina Dobrzańska - wieś o zakresie usług dotyczącym obsługi ludności oraz funkcji przemysłowej.
Planuje się rozbudowę funkcji przemysłu przetwórstwa spożywczego.
- Trzebów - wieś o zakresie usług dotyczącym obsługi ludności.
Planuje się rozbudowę funkcji przemysłowej /fabryka domów/ i budownictwa na terenach położonych na południowo-zachód od Trzebowa.

Wsie inne i przysiółki o programie elementarnym:

Dybów, Gryżyce, Pożarów, Stary Żagań, Marysin, Kocin, Nieradza, Pruszków, Łozy, Młyńska.

- celem zapewnienia elastyczności planu, bez względu na tendencję stagnacji demograficznej występujące w niektórych wsiach wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową ludności nierolniczej w każdej wsi.

- Dopuszcza się do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla ludności nierolniczej na terenach zabudowy zagrodowej /MR/.

- Dopuszcza się do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na terenach upraw polowych /RP/.

- Wyznacza się obszar penetracji turystycznej obejmujący atrakcyjne krajobrazowo lasy położone wzdłuż Bobru oraz wzdłuż Kwisy.
- Wyznacza się strefę krajobrazu chronionego w północnej części gminy /rejon wsi Modnica, Gorzupia, Dybów, Młyniska/.
- Wyznaczono obszary / jako rezerwa terenowa/ pod lokalizację przemysłu, składów i budownictwa oraz rzemiosła uciążliwego w rejonie miejscowości Trzebów, na południe od Bukowiny Bobrzańskiej i na zachód od Starej Koperni.
- Wyznaczono obszary eksploatacji kruszywa na północ od miasta Żagania i na zachód od Starego Żagania i Pożarowa.

II.2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

Utrzymuje się strefę chronionego krajobrazu obejmującą północny fragment gminy /rejon turystyczny III kategorii pod nazwą "Nowogród Bobrzański/ oraz południowo-wschodnią część gminy w obrębie rejonu turystycznego III kategorii pod nazwą "KWISA".

- ustalono ścisłą granicę terenów eksploatacji kruszywa na północ od Żagania. Eksploatacja kruszywa jest jednocześnie związana z budową nowego koryta rzeki Bóbr.
W okresie kierunkowym po zakończeniu eksploatacji kruszywa cały rejon jest planowany do wykorzystania dla potrzeb rekreacji, turystyki i sportów wodnych.
 - Ustalono strefy ochronne dookoła obiektów uciążliwych: terenów przemysłowych, ferm drobiu, trzody chlewnej i bydła, projektowanych kontenerowych oczyszczalni ścieków i wysypisk nieczystości stałych,
 - ustala się utrzymanie strefy lasów ochronnych miasta Żagania,
 - ustala się ochronę istniejących zadrzewień, a także ustala się obowiązek wprowadzenia zadrzewień przydrożnych, śródpolnych wszędzie tam, gdzie nie będą one w kolizji z istniejącym użytkowaniem rolniczym, a zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych, a także nie na nieużytkach i wyrobiskach,
 - ustala się zalesienie gruntów V i VI kl bonitacji gleb położonych dookoła terenów specjalnych w rejonie wsi Stara Kopernia.
 - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w promieniu 50 m wokół kościołów, zespołów dworsko-parkowych w Bożnowie /kościół i plebania/, Bukowinie Bobrzańskiej /kościół i pałac/, Chrobrowie /kościół/, Dietrzychowicach / pałac i kościół/, Gorzupi Dolnej /kościół/, Jeleninie /kościół, dwór, pałac/, Marysinie /dwór/, Miodnicy /kościół i dwór/, Rudawicy /kościół i plebania/ i Starej Koperni /kościół/, Starym Żaganiu /kościół/.
- Na terenie parków podworskich i w ich bezpośrednim otoczeniu niedopuszczalna jest jakakolwiek działalność powodująca naruszenie układów parków, ich drzewostanu i stosunków wodnych.

Użytkowników parków obowiązuje:

zachowanie głównych założeń i elementów, kompozycji parków, zakaz wprowadzenia obcych form i gatunków drzew, zakaz wycinania starodrzewu, dbałość o zachowanie istniejących alei i szpalerów drzew.

- Ustala się zakaz składowania odpadów, śmieci poza terenem z punktami zbiorczymi śmieci wskazanymi w planie zagospodarowania przestrzennego gminy /wysypiska śmieci/,
- obowiązującą zasadą będzie, że wszystkie wsie zwodociągowane wyposażone będą w system kanalizacji sanitarnej z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków wyposażoną w punkt zlewny do odbioru ścieków z osadników szczelnych z rejonu obsługi poszczególnych oczyszczalni,
- dla istniejących i projektowanych wodociągów zabezpiecza się tereny dla zachowania strefy zasobowej określoną promieniem oddziaływania ujęcia.

II.3. Ustalenia w zakresie terenów budowlanych i sposobu zabudowy

Na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MR dopuszcza się wyłącznie inwestycje związane z indywidualną gospodarką rolną /wymiana budynków mieszkalnych i gospodarczych, modernizacja, nowa zabudowa/.

W przypadku utworzenia lub zakupu gospodarstw rolnych pozbawionych siedliska dopuszcza się możliwość budowy nowej zagrody na terenie gospodarstwa rolnego poza terenami budowlanymi wskazanymi na rysunku planu, bez potrzeby zmiany planu zagospodarowania gminy, o ile plan nie zawiera szczególnych ograniczeń lokalizacyjnych dla danego terenu /zasięg stref izolacyjnych obiektów uciążliwych itp./.

W przypadku istnienia opuszczonej nieużytkowej ^{ANEJ} zabudowy zagrodowej na terenach przejmowanych przez państwowy fundusz ziemi dopuszcza się jej adaptację na cele nierolnicze /usługi, mieszkania ludności nierolniczej, rekreacja itp./ zgodnie z potrzebami lokalnymi i decyzją władz gminy bez konieczności zmiany planu zagospodarowania gminy.

Dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ludności nierolniczej wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

Wielkość działek 800- 1000 m². W przypadku zabudowy bliźniaczej dopuszczalne są mniejsze działki /600 - 800 m²/, ale wyłącznie na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy mieszkaniowej powinien być w zasadzie opracowany miejscowy plan szczegółowy wsi.

Obowiązuje również sporządzenie szczegółowego planu zagospodarowania dla całego zespołu /terenu MN w liniach rozgraniczenia/ a nie dla poszczególnych działek.

Na terenach MN dopuszcza się zabudowę usługową tj. zakłady nieuciążliwego rzemiosła usługowego dla obsługi ludności i rolnictwa. Tereny oznaczone symbolem MN, UR przeznacza się przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową i zakłady nieuciążliwego rzemiosła usługowego dla obsługi ludności i rolnictwa.

Wielkość działek wewnątrz terenów istniejącej zabudowy powinna być odpowiednio dostosowana do warunków stanu istniejącego, jednak nie-mniejsza niż 600 m².

Dopuszcza się w indywidualnych wypadkach do lokalizacji rzemiosła uciążliwego na terenach MN, UR pod warunkiem zachowania odpowiednich odległości do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Zakłady rzemiosła uciążliwego można lokalizować na terenach projektowanych stref przemysłowych /J16-PSB, UR; H-12,PS, F3-PSB/.

Wielkość minimalna działek dla zakładów przemiosła uciążliwego - 1500 m².

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, obowiązujące przy projektowaniu, wydawaniu pozwoleń na budowę i realizacji nowej zabudowy, a także adaptacji i modernizacji zabudowy istniejącej.

- dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej nierolniczej:

- ⊖ wysokość 1-2 kondygnacji, dach stromy
- ⊖ ogrodzenie dostosowane do istniejącej tradycji
- ⊖ dla budynków usytuowanych wśród zabudowy istniejącej obowiązuje linia zabudowy sąsiednich budynków, o ile nie występują inne ograniczenia,
- ⊖ dla nowej zabudowy usytuowanej przy drogach publicznych obowiązują odległości określone dla poszczególnych kategorii dróg oznaczonych na rysunku planu

- dla urządzeń obsługi ludności i rolnictwa /budynki i ich zespołów, baz technicznych itd/:

- układy i formy zabudowy powinny być dostosowane charakterem i skalą do istniejącego sąsiedztwa i krajobrazu
- pożądane jest tworzenie wielofunkcyjnych zespołów zabudowy
- obowiązuje wysokość nie przekraczająca 2 1/2 kondygnacji, dachy strome lub półstrome
- linie zabudowy i usytuowanie budynków powinny uwzględniać wymagania przedstawione dla dróg publicznych oraz wymagania funkcjonalne, w tym przede wszystkim w zakresie podjazdów, miejsc postojowych, miejsc gromadzenia się użytkowników.