UCHWAŁA NR XLV/509/2022
RADY GMINY SŁUPSK

z dnia 8 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 poz. 1372, poz. 1834) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986)

Rada Gminy Słupsk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXI/223/2020 Rady Gminy Słupsk, z dnia 20 maja 2020 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk”*, uchwalonego uchwałą nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk z dnia 1 czerwca 2021r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 111,3 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-13;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 14.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

3) **działce ogrodowej** - należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizacji budynków, wiat, altan działkowych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy. Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi wojewódzkiej nr 213. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3m poza wyznaczoną linię zabudowy;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, przy których lokalizować należy zewnętrzne ściany budynków istniejących i projektowanych w granicach zespołu folwarcznego, zlokalizowanego na terenie **36-RU** oraz w granicach założenia pałacowo-parkowego na terenie **48-ZP/U**. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków, wiat i altan działkowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki lub działki ogrodowej, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajętą pod konstrukcję, na której zlokalizowane są urządzenia fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty, altany działkowe i urządzenia fotowoltaiczne, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki ogrodowej, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych;

8) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

9) **urządzeniu fotowoltaicznym –** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

12) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;

13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) strefa biologicznie czynna;

8) drzewa do ochrony;

9) zespół folwarczny, ujęty w ewidencji zabytków;

10) założenie pałacowo-parkowe, ujęte w ewidencji zabytków;

11) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

12) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

13) cmentarz ujęty w ewidencji zabytków;

14) krzyż przydrożny do ochrony.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **94** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **22** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **23** i **24** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **25** do **29** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **30** i **31** oraz symbolem literowym **MW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **32** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej;

6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **33** i **34** oraz symbolem literowym **Up**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usług publicznych;

7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **35** oraz symbolem literowym **P/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **36** oraz symbolem literowym **RU**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **37** do **41** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **42** oraz symbolem literowym **R,EF**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren rolniczy lub teren lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną;

11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **43** do **45** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;

12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **46** i **47** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej;

13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **48** oraz symbolem literowym **ZP/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **49** oraz symbolem literowym **ZP/KP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej i parkingu;

15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **50** do **56** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;

16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **57** do **61** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej;

17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **62** oraz symbolem literowym **ZD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogrodów działkowych;

18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **63** oraz symbolem literowym **KG**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy gospodarczo-garażowej;

19) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **64** do **67** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej;

20) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **68** i **69** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ujęcia wody;

21) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

22) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **016** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

23) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **017** do **021** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;

24) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **022** do **025** oraz symbolem literowym **KDx**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ciągi pieszo-jezdne.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **MN,U**, za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2, należy zachować jednakowy rodzaj materiału i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu oraz elewacji.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN, MN/U** oraz **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

§ 9. 1. Dla ochrony i tworzenia ładu przestrzennego ustala się spójne zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 14.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN/U** oraz **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) tereny oznaczone symbolami literowymi **ZP** oraz **ZD** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

5) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

7) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;

8) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

9) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

10) realizacja ustaleń planu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem ani na terenach przyległych;

11) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

12) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;

13) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

14) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji w miejscach kolizji z istniejącymi i planowanymi drogami i dojazdami;

15) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych i cieków powierzchniowych w celu ich konserwacji;

16) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 17);

17) w granicach wybranych terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, obowiązuje nakaz zachowania drzew do ochrony, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego dopuszcza się wycinkę drzew, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku;

18) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

19) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

20) w granicach stref biologicznie czynnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

a) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,

b) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obszary ujęte w ewidencji zabytków tj.: zespół folwarczny na terenie **36-RU** oraz założenie pałacowo-parkowe na terenie **48-ZP/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia historycznych cech założenia pałacowo-parkowego oraz zespołu folwarcznego, w tym budynków, ukształtowania terenu, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

2) przed wykonaniem prac o których mowa w pkt 1, należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań mających na celu ochronę, zachowanie lub odtworzenie założenia lub zespołu;

3) nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego oraz dostosować wysokością, nachyleniem połaci dachowych, gabarytami, materiałem wykończeniowym elewacji i pokryciem dachu do zabudowy historycznej;

4) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu założenia lub zespołu obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie;

5) zakaz lokalizacji parkingu w granicach historycznego założenia pałacowo-parkowego na terenie **48-ZP/U**;

6) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu;

7) w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działami określonymi w pkt 8;

8) dla nowego zagospodarowania założenia lub zespołu należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych dotyczących obiektu, analizę stanu istniejącego wraz ze stopniem zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący między innymi elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;

9) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji założenia należy uzyskać zalecenia konserwatorskie;

10) należy uczytelnić lokalizację założenia lub zespołu w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji;

11) wszelkie działania w granicach historycznego założenia pałacowo-parkowego oraz zespołu folwarcznego, ujętych w ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków tj. bukaciarnia, magazyn, ubikacja, dawna wozownia (obecnie garaż), obora, ujeżdżalnia, zakład naprawczy na terenie **36-RU,** zlokalizowane na terenie zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków oraz pałac na terenie **48-ZP/U,** zlokalizowany na terenie założenia pałacowo-parkowego ujętego w ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) w przypadku wymiany pokrycia dachu należy nawiązać do pierwotnego pokrycia dachowego. Dopuszcza się dachówkę ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub blachodachówkę z posypką mineralną w kolorze ceglastym;

4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

7) dopuszcza się likwidację obiektów ujętych w ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku, który zagraża życiu i bezpieczeństwu ludzi, potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

8) w przypadku likwidacji obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt 1;

9) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **5-MN**, **10-MN**, **18-MN**, **20-MN, 38-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), w oparciu o źródła ikonograficzne, źródła archiwalne;

2) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;

3) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej stolarki drzwiowej;

4) zakaz rozbudowy, za wyjątkiem części budynku nieeksponowanych od strony dróg publicznych.

§ 14. W granicach terenu **55-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest cmentarz, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz realizacji działalności inwestycyjnych, niezwiązanych z rewaloryzacją cmentarzy;

2) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy, układu kwater i mogił, małej architektury, pomników oraz zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;

4) dopuszcza się wyłącznie nawierzchnię naturalnie utwardzoną;

5) zakaz lokalizacji parkingu w granicach cmentarza;

6) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu;

7) w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działami określonymi w pkt 8;

8) dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych dotyczących obiektu, analizę stanu istniejącego cmentarza wraz z stopniem zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący między innymi elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;

9) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarza należy uzyskać zalecenia konserwatorskie;

10) należy uczytelnić lokalizację cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji;

11) wszelkie działania w granicach historycznych cmentarzy, ujętych w ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **46-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest krzyż przydrożny. Ustala się nakaz zachowania istniejącego krzyża w zakresie jego lokalizacji.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne oraz ciągi pieszo-jezdne, a także tereny oznaczone symbolem **ZP**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg i ciągów pieszo-jezdnych;

2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;

3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;

4) stosowanie takich materiałów jak kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie jednej urządzonej przestrzeni ogólnodostępnej, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

2. Ustalone w rozdziale 14 wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:

1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);

3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 5% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

7. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

9. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m^2.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi, zlokalizowane są pomniki przyrody, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 19. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **68-W** i **69-W**, ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **7-MN, 8-MN**: 700m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN**, **15-MN**, **16-MN**, **17-MN**: 800m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 9-MN, 10-MN, 12-MN, 18-MN, 20-MN, 23-MN/U, 27-MN,U, 28-MN,U, 29-MN,U, 31-MW, 32-U, 35-P/U**: 1000m^2,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **11-MN, 13-MN, 14-MN**: 1200m^2,

e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **33-Up**, **34-Up**: dowolna,

f) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2-MN, 19-MN, 21-MN, 22-MN, 24-MN/U, 25-MN,U**, **26-MN,U, 30-MW, 48-ZP/U**, **63-KG**: w liniach rozgraniczających terenów;

2) na działkach w zabudowie bliźniaczej: 500m^2;

3) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MN** i **MN,U**: 20m dla zabudowy wolnostojącej, 15m dla zabudowy bliźniaczej,

b) na pozostałych terenach: 30m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a i b;

4) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.

§ 22. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka nr 213 oraz droga powiatowa nr 1120G.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 213, oznaczonej symbolem **01-KDZ**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **5-MN**, **11-MN**, **14-MN**, dla których dopuszcza się lokalizację wyłącznie po jednym nowym zjeździe, służącym do obsługi działek budowlanych, nieposiadających zjazdu na dzień uchwalenia planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 5.

4. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi wojewódzkiej nr 213 wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 213, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

5. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

7. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 6 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

8. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

9. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,

   b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie,

   c) dla lokali usługowych, za wyjątkiem terenu **33-Up**: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

   d) dla lokali usługowych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **33-Up**: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

   e) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150m^2 powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego,

   f) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce parkingowe/10 zatrudnionych;

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

   a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,

   b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100,

   c) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenu **48-ZP/U**, dla którego miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach terenu **49-ZP/KP**;

5) na terenie **19-MN** dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu **63-KG**;

6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZK**, **ZP, ZP/U** i **R**;

7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 24. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń sprawnych technicznie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 27. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe

§ 28. Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni lub dach płaski,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenu **2-MN** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do linii rozgraniczającej z terenem **37-RM**,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu **3-MN** (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenów: **4-MN** (o powierzchni ok. 0,97ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 1,12ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 13):

1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolnostojącą: 1000m^2,

b) pod zabudowę bliźniaczą: 500m^2 na jedno mieszkanie;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

e) dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło. Dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowa kolorystyka i materiały wykończenia elewacji.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach danego terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez teren **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu **6-MN** (o powierzchni ok. 2,91ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów **7-MN** (o powierzchni ok. 1,72ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 2,31ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) na terenie **7-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) na terenie **8-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem **7-MN** lub do osi drogi **06-KDD**,

c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez teren **8-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów **9-MN** (o powierzchni ok. 2,14ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 2,72ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 13):

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) na terenie **9-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) na terenie **10-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **10-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów **11-MN** (o powierzchni ok. 12,41ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 5,48ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 1,92ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **11-MN, 13-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach danego terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 10 pkt 17.

5. W granicach terenów **11-MN**, **13-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 10 pkt 20.

6. Przez teren **11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenu **12-MN** (o powierzchni ok. 2,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) na działkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie placu do zawracania dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów **15-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 1,98ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez tereny **16-MN**, **17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenu **18-MN** (o powierzchni ok. 0,83ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 13):

1) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolnostojącą: 1000m^2,

b) pod zabudowę bliźniaczą: 500m^2 na jedno mieszkanie;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się dachy mansardowe,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

e) dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło. Dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowa kolorystyka i materiały wykończenia elewacji.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 10 pkt 17.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 18.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenu **19-MN** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont istniejącego budynku.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenu **20-MN** (o powierzchni ok. 0,45ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 13):

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach danej działki,

c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu **21-MN** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenu **22-MN** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 20 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenu **23-MN/U** (o powierzchni ok. 1,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Nie dopuszcza się samodzielnego wystąpienia funkcji usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenu **24-MN/U** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Nie dopuszcza się samodzielnego wystąpienia funkcji usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 45. Dla terenów **25-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), **26-MN,U** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 oraz w budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **26-MN,U** zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia § 18.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenu **27-MN,U** (o powierzchni ok. 1,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 oraz w budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do osi drogi **01-KDZ** lub **016-KDD**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 47. Dla terenu **28-MN,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 oraz w budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 48. Dla terenu **29-MN,U** (o powierzchni ok. 0,78ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 30%,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 50%,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków usługowych: 10m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 oraz w budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 49. Dla terenu **30-MW** (o powierzchni ok. 0,60ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowy lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 20 stopni lub dachy płaskie,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 50. Dla terenu **31-MW** (o powierzchni ok. 1,92ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 51. Dla terenu **32-U** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się mieszkanie dla właściciela lokalu usługowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 52. Dla terenu **33-Up** (o powierzchni ok. 2,37ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,

b) dopuszcza się dachy mansardowe,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 53. Dla terenu **34-Up** (o powierzchni ok. 0,57ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 54. Dla terenu **35-P/U** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej. Dopuszcza się mieszkania dla właściciela nieruchomości.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 5%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną; Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kolorach ziemi. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki, z uwzględnieniem ust. 2 pkt 1),

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 55. Dla terenu **36-RU** (o powierzchni ok. 6,24ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 11 i § 12):

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę, szkło, beton;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 10 pkt 20.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zespół folwarczny, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 56. Dla terenów **37-RM** (o powierzchni ok. 0,57ha), **38-RM** (o powierzchni ok. 0,79ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (zastrzeżeniem § 13):

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) dopuszcza się dachy naczółkowe,

c) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 35 stopni,

d) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę, szkło, beton.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **38-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez teren **38-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 57. Dla terenu **39-RM** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 70%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 2;

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 58. Dla terenu **40-RM** (o powierzchni ok. 1,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się dachy naczółkowe,

c) w wolnostojących budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

d) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną. W budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 59. Dla terenu **41-RM** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni,

c) w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 60. Dla terenu **42-R,EF** (o powierzchni ok. 0,99ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy lub teren lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną. Obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) systemami fotowoltaicznymi: 80%,

b) zabudową kubaturową do obsługi farmy fotowoltaicznej: 1%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla zabudowy kubaturowej): 0,01;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla zabudowy kubaturowej): 0;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;

9) geometria głównych połaci dachu budynku: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni;

3. Przez teren **42-R,EF**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 61. Dla terenów **43-R** (o powierzchni ok. 6,48ha), **44-R** (o powierzchni ok. 7,95ha), **45-R** (o powierzchni ok. 0,77ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Przez tereny **43-R**, **44-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 62. Dla terenów **46-ZP** (o powierzchni ok. 0,15ha), **47-ZP** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. W granicach terenu **46-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 10 pkt 17.

4. W granicach terenu **46-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest krzyż przydrożny, dla którego obowiązują ustalenia § 15.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 63. Dla terenu **48-ZP/U** (o powierzchni ok. 0,84ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 11 i § 12.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest założenie pałacowo-parkowe, ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. W granicach terenu zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia § 18.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 64. Dla terenu **49-ZP/KP** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i parkingu. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 65. Dla terenów **50-ZL** (o powierzchni ok. 1,68ha), **52-ZL** (o powierzchni ok. 0,12ha), **53-ZL** (o powierzchni ok. 0,28ha), **54-ZL** (o powierzchni ok. 0,72ha), **55-ZL** (o powierzchni ok. 9,31ha), **56-ZL** (o powierzchni ok. 7,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. W granicach terenu **55-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest cmentarz ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Przez teren **56-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 66. Dla terenu **51-ZL** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się dach mansardowy,

c) w wolnostojących budynkach garażowych, gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 67. Dla terenów **57-ZK** (o pow. ok. 0,52ha), **58-ZK** (o pow. ok. 0,72ha), **59-ZK** (o pow. ok. 0,56ha), **60-ZK** (o pow. ok. 0,14ha), **61-ZK** (o pow. ok. 0,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Przez tereny **57-ZK**, **58-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 68. Dla terenu **62-ZD** (o powierzchni ok. 1,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m^2.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 35%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,35;

4) minimalna powierzchnia działki ogrodowej: 200m^2;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki ogrodowej): 55%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów dwuspadowych i 4m dla dachów płaskich;

9) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blachodachówka płaska, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, za wyjątkiem blachy falistej.

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kolorach ziemi, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 10 pkt 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 69. Dla terenu **63-KG** (o pow. ok. 0,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy gospodarczo-garażowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym lub piaskowym;

11) geometria dachu dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 23.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 70. Dla terenów **64-IT** (o powierzchni ok. 0,04ha), **65-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **66-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **67-IT** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Przez teren **65-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 71. Dla terenów **68-W** (o powierzchni ok. 0,02ha), **69-W** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ujęcia wody.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. W granicach terenów ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, dla których obowiązują ustalenia § 19.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 72. Dla terenów **01-KDZ**, **02-KDZ,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Przez teren **01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 73. Dla terenów **03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 016-KDD,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Przez tereny **03-KDD**, **04-KDD**, **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD**, **010-KDD**, **012-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 74. Dla terenów **017-KDW**, **018-KDW, 019-KDW, 020-KDW**, **021-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 75. Dla terenów **022-KDx, 023-KDx, 024-KDx**, **025-KDx**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi pieszo-jezdne.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 76. Na podstawie decyzji nr WBG-OGR.404.47.2021.AS, z dnia 22 października 2021r. na cele nieleśne przeznacza się 0,3732ha gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupsk.

§ 78. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Słupsk

Dariusz Perlański

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/509/2022
Rady Gminy Słupsk
z dnia 8 lutego 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBUCZEWO, GMINA SŁUPSK

N

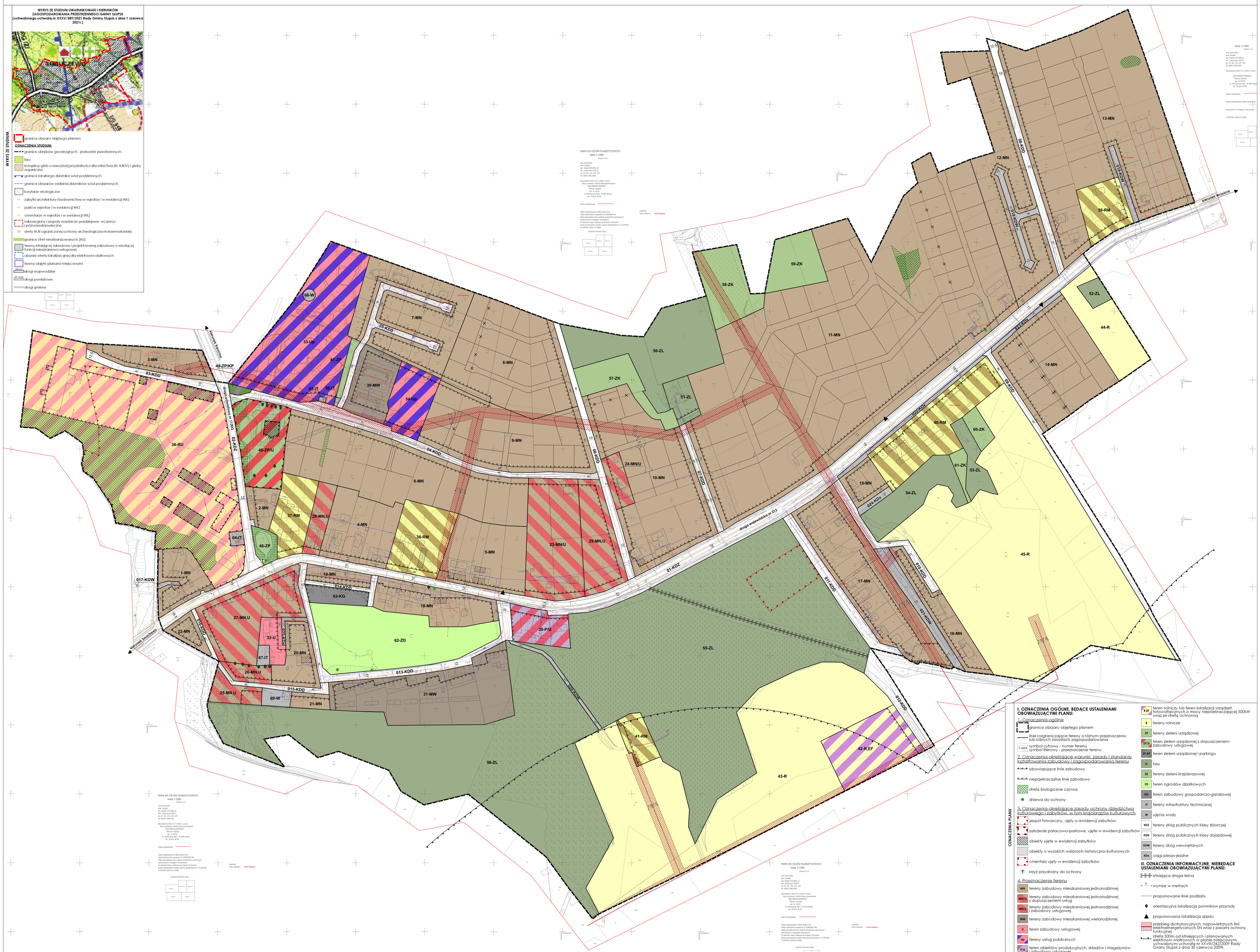
WYKRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPSK
(uchwalonego uchwałą nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Słupsk z dnia 1 czerwca 2021r.)

WYKRYS ZE STUDIUM

- granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- granice obrębów geodezyjnych - jednostek przestrzennych
- lasy
- kompleksy gleb o najwyższej przydatności dla rolnictwa (kl. I,IIIIIIV) i gleby ograniczne
- granica lokalnego zbiornika wód podziemnych
- granica obszarów zasilania zbiorników wód podziemnych
- korytarze ekologiczne
- zabytki architektury i budownictwa w rejestrze i w ewidencji WKZ
- parki w rejestrze i w ewidencji WKZ
- cmentarze w rejestrze i w ewidencji WKZ
- mikroregiony i zespoły osadnicze pradziejowe, wczesno- i późnośredniowieczne
- strefy W,III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
- granice stref nieurbanizowanych (N2)
- tereny istniejącej zabudowy i projektowanej zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- obszary oferty lokalizacyjnej dla elektrowni wiatrowych
- tereny objęte planami miejscowymi
- 006-KDG drogi wojewódzkie
- 08P-KDPG drogi powiatowe
- drogi gminne



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
skala 1:1000
Arkusz 2 z 5

woj. pomorskie
pow. słupski
gm. Słupsk (221208_2)
obr. Lubuczewo (0017)
ob. 53, 92, 178, 197, 224
ID: BdMS.1768.2020

Sporządzona dnia 27.11.2020 r. przez:
Biuro Geodezji i Obrotu Nieruchomościami
"GEO-NIERUCHOMOŚCI"
Mariusz Ciesiela
upr. nr 10/TG/
ul. Młodzieżowa 48/1, 76-200 Słupsk
tel. 59 842 39 06

Zakres aktualizacji:

Układ współrzędnych 2000 strefa 6/18
Układ odniesienia wysokości PL-KRON2007-Nivo
Mapa sporządzono bez ustalenia skutkowości gruntowych oraz granic użytków rolnych i leśnych.
W zakresie mapy znajdują się punkty chronione przed zniszczeniem punkty osnowy geodezyjnej nr: 31;32/0702, 31;32/0706, 62;53;1;2.5000.

Legenda
teren budowy – Teren budowy

Łączenie arkuszy mapy

	Arkusz 1	Arkusz 2
Arkusz 3	Arkusz 4	Arkusz 5

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
skala 1:1000
Arkusz 3 z 5

woj. pomorskie
pow. słupski
gm. Słupsk (221208_2)
obr. Lubuczewo (0017)
ob. 53, 92, 178, 197, 224
ID: BdMS.1768.2020

Sporządzona dnia 27.11.2020 r. przez:
Biuro Geodezji i Obrotu Nieruchomościami
"GEO-NIERUCHOMOŚCI"
Mariusz Ciesiela
upr. nr 10/TG/
ul. Młodzieżowa 48/1, 76-200 Słupsk
tel. 59 842 39 06

Zakres aktualizacji:

Układ współrzędnych 2000 strefa 6/18
Układ odniesienia wysokości PL-KRON2007-Nivo
Mapa sporządzono bez ustalenia skutkowości gruntowych oraz granic użytków rolnych i leśnych.
W zakresie mapy znajdują się punkty chronione przed zniszczeniem punkty osnowy geodezyjnej nr: 31;32/0702, 31;32/0706, 62;53;1;2.5000.

Legenda
teren budowy – Teren budowy

Łączenie arkuszy mapy

	Arkusz 1	Arkusz 2
Arkusz 3	Arkusz 4	Arkusz 5

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
skala 1:1000
Arkusz 5 z 5

woj. pomorskie
pow. słupski
gm. Słupsk (221208_2)
obr. Lubuczewo (0017)
ob. 53, 92, 178, 197, 224
ID: BdMS.1768.2020

Sporządzona dnia 27.11.2020 r. przez:
Biuro Geodezji i Obrotu Nieruchomościami
"GEO-NIERUCHOMOŚCI"
Mariusz Ciesiela
upr. nr 10/TG/
ul. Młodzieżowa 48/1, 76-200 Słupsk
tel. 59 842 39 06

Zakres aktualizacji:

Układ współrzędnych 2000 strefa 6/18
Układ odniesienia wysokości PL-KRON2007-Nivo
Mapa sporządzono bez ustalenia skutkowości gruntowych oraz granic użytków rolnych i leśnych.
W zakresie mapy znajdują się punkty chronione przed zniszczeniem punkty osnowy geodezyjnej nr: 31;32/0702, 31;32/0706, 62;53;1;2.5000.

Legenda
teren budowy – Teren budowy

Łączenie arkuszy mapy

	Arkusz 1	Arkusz 2
Arkusz 3	Arkusz 4	Arkusz 5

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa biologicznie czynna
- drzewa do ochrony

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- zespół folwarczny, ujęty w ewidencji zabytków
- założenie pałacowo-parkowe, ujęte w ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- cmentarz ujęty w ewidencji zabytków
- krzyż przydrożny do ochrony

4. Przeznaczenie terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MN.U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- Usp tereny usług publicznych
- P/U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- RU teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R,EF teren rolniczy lub teren lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną
- R tereny rolnicze
- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZP/U teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- ZP/KP teren zieleni urządzonej i parkingu
- ZL lasy
- ZK tereny zieleni krajobrazowej
- ZD tereny ogrodów działkowych
- KG teren zabudowy gospodarczo-garażowej
- IT tereny infrastruktury technicznej
- W ujęcia wody
- KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDx ciągi pieszo-jezdne

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- istniejąca droga leśna
- 6 wymiar w metrach
- proponowane linie podziału
- orientacyjna lokalizacja pomników przyrody
- proponowana lokalizacja zjazdu
- przebieg dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- strefa 500m od istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych w planie miejscowym, uchwalonym uchwałą nr XXVIII/242/2009 Rady Gminy Słupsk z dnia 30 czerwca 2009r.
- granica działki proponowana do likwidacji
- grunty leśne które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne decyzją nr WŚG-OGR.404.47.2021.AS. z dnia 22 października 2021r.

NR ZAŁĄCZNIKA	**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLV/509/2022 Rady Gminy Słupsk z dnia 8 lutego 2022 roku**	ZAMAWIAJĄCY	**Gmina Słupsk ul. Sportowa 34 76-200 Słupsk**
SKALA	**1:1000** 10 0 10 20 30 40 50 m	ETAP	**UCHWALENIE**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/509/2022

Rady Gminy Słupsk

z dnia 8 lutego 2022 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/509/2022

Rady Gminy Słupsk

z dnia 8 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w całości w granicach strefy nieurbanizowanej N2. Strefa N2 obejmuje północno-wschodnią i południowo-wschodnią część obszaru gminy, o rolniczym i leśnym charakterze wykorzystania przestrzeni. Niemniej jednak, zgodnie z rysunkiem Studium, znaczny obszar objęty projektem planu powinien stanowić teren zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W granicach objętych planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowo-kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna. Ponadto, na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

·dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

·wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,

·terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

2. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/509/2022

Rady Gminy Słupsk

z dnia 8 lutego 2022 r.

Rada Gminy Słupsk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLV/509/2022 Rady Gminy Słupsk z dnia 8 lutego 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986), zwanej dalej „*upizp*".

W części obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie żaden inny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w całości w granicach strefy nieurbanizowanej N2. Strefa N2 obejmuje północno-wschodnią i południowo-wschodnią część obszaru gminy, o rolniczym i leśnym charakterze wykorzystania przestrzeni. Niemniej jednak, zgodnie z rysunkiem Studium, znaczny obszar objęty planem powinien stanowić teren zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zgodnie z zapisami Studium istotą jego zapisów „jest wyrażenie polityki przestrzennej gminy, które powinny być one odczytywane i stosowane, jako podlegające dość szerokiej interpretacji. Należy przyjąć, że za zgodny z niniejszym studium można uznać plan, który uwzględnia idee zawarte w poszczególnych rozdziałach […]. Odpowiednio, jako orientacyjne, należy także traktować oznaczenia i ustalenia graficzne na rysunku studium." Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie planowanej farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości obszar objęty planem znalazł się w całości w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinien zostać wyłączony z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „*w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych".* Skorzystanie z tych przepisów pozwoli zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co jest głównym celem niniejszego opracowania.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk,* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr XXI/223/2020 Rady Gminy Słupsk, z dnia 20 maja 2020 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lubuczewo, gmina Słupsk*.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.* Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2021r. do 20 grudnia 2021r. W wyznaczonym terminie można było zapoznać się z projektem w siedzibie Urzędu Gminy Słupsk, jak również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Słupsk. Dyskusja publiczna nad ustaleniami planu odbyła się w dniu 14 grudnia 2021r. o godz. 13:00. Uwagi do projektu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 05 stycznia 2022r. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów,

zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8-10 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi".

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 25 oraz § 26 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą nr XLVIII/595/2018 Rady Gminy Słupsk z dnia 16 października 2018 r.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.