UCHWAŁA NR XXXVII/287/14
RADY GMINY DYGOWO

z dnia 13 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014 r. poz. 379) w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) Rada Gminy Dygowo uchwala co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/238/10 Rady Gminy Dygowo z dnia 11 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo, zmienioną uchwałą Nr XIV/93/11 Rady Gminy Dygowo z dnia 29 grudnia 2011 r. po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo uchwalonego uchwałą Nr IV/22/2002 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 grudnia 2002 roku i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/211/09 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2009 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo zwany dalej planem miejscowym.

2. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni, wód i użytkowania rolniczego. W planie wydzielono i określono tereny podlegające ochronie prawnej i planowane do ochrony.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 158,43 ha.

§ 2.

Integralnymi składnikami tekstu uchwały są załączniki:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 składający się z ark.: 1a, 1b, 1c;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dygowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dygowo o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 2

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

Zasady konstrukcji planu miejscowego.

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

1) 1) przepisów wstępnych;
2) przepisów ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem miejscowym, w zakresie określonym zapisami niniejszej uchwały;
3) przepisów szczegółowych dla terenów funkcjonalnych określonych w planie miejscowym, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
4) przepisów końcowych.

2. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.

3. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

1) wielka litera przed cyfrą – oznacza symbol literowy jednostek strukturalno-przestrzennych;
2) cyfra lub liczba po literze – oznaczają symbol cyfrowy terenów funkcjonalnych w jednostce strukturalno-przestrzennej;
3) mała litera – oznacza tereny funkcjonalne położone w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
4) wielkie litery lub litery na końcu – oznaczają symbol przeznaczenia terenu.

4. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych.

5. W celu łatwiejszej lokalizacji terenów funkcjonalnych obszar opracowania podzielono na 5 jednostek strukturalno-przestrzennych oznaczonych symbolami literowymi: A, B, C, D, E w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne i dla których dokonano ustaleń uwarunkowań realizacji inwestycji.

6. Tereny komunikacji drogowej oznaczone zostały symbolami liczbowymi i klasami dróg.

7. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się uwarunkowań nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.

8. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 4.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
   c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   d) U – tereny zabudowy usługowej;
   e) UO- tereny zabudowy usług oświaty;
   f) U,M – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową,
2) tereny zieleni:
   a) ZP – tereny zieleni urządzonej;
   b) ZC – cmentarz;
   c) ZD – teren ogrodów przydomowych,
3) tereny użytkowane rolniczo:
   a) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym;
   b) RM,P – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; magazyny, składy, działalność rzemieślnicza;
   c) Ro - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami łąki i pastwiska;
   d) Rz - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk,
4) tereny komunikacji drogowej:
   a) KDZ – droga klasy zbiorczej;

b) KDL – droga klasy lokalnej;

c) KDD – droga klasy dojazdowej;

d) KDW – droga wewnętrzna;

e) KPJ – ciąg pieszo-jezdny;

f) Kp - ciąg pieszy;

g) KS – tereny komunikacji samochodowej – stacja paliw, parkingi, garaże,

5) tereny infrastruktury technicznej:
   a) W – tereny urządzeń wodociągu;
   b) E – tereny urządzeń elektroenergetyki;
   c) K – tereny urządzeń kanalizacji;
   d) IT – tereny urządzeń infrastruktury technicznej;

6) tereny pozostałe:
   a) P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;
   b) P,M - teren zabudowy magazynowej i mieszkaniowej,
   c) WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

§ 5.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;
2) symbol literowy jednostek strukturalno-przestrzennych;
3) symbol cyfrowy terenów funkcjonalnych w jednostce strukturalno-przestrzennej;
4) symbol literowy terenów funkcjonalnych położonych w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
5) symbol przeznaczenia terenu;
6) obowiązująca linia zabudowy;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
8) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
9) granice strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
11) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;

12) lokalizacja kładki pieszej;

13) budynki do ochrony ustaleniami planu miejscowego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniami informacyjnymi:

1) granica izofony 40 dB (z raportu oddziaływania na środowisko);

2) sieć melioracyjna (wraz z obszarami zmeliorowanymi);

3) korytarz ekologiczny;

4) linie proponowanego podziału na działki;

5) strefy ochronne 50 m i 150 m od cmentarza;

6) gazociąg średniego ciśnienia (powyżej DN 100 mm).

§ 6.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1) budynek gospodarczy w zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego oraz jego otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) działka sąsiednia – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wyznaczoną geodezyjnie, o określonym numerze ewidencyjnym, wielkości oraz formie użytkowania, która posiada wspólny odcinek graniczny z działką w stosunku do której odnosi się zapis;

3) drzewa cenne przyrodniczo i krajobrazowo; cenny drzewostan – rozumie się przez to pojedyncze drzewo, szpaler drzew lub grupę drzew w wieku powyżej 10 lat (poza terenami lasów i parków) dominujące i wyróżniające się w krajobrazie kształtem koron drzew, niepospolitym gatunkiem lub stanowiące ostoję ptaków lub ssaków;

4) front budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku mieszkalnego lub usługowego w której zlokalizowane jest wejście główne do budynku, położoną od strony frontu działki (o ile nie stanowią inaczej ustalenia szczegółowe);

5) front działki (budowlanej) - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której jest główny wjazd na działkę, wzdłuż której należy zlokalizować front budynku; jako front działki nie należy rozumieć dojazdów i zwężeń działki uniemożliwiających lokalizację budynku;

6) główne cechy obiektu – należy przez to rozumieć: wysokość obiektu, bryłę, kompozycję elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), formę, wysokość oraz kształt dachu;

7) granica tylna działki – należy przez to rozumieć granicę działki znajdującą się po przeciwnej stronie frontu działki;

8) ilość kondygnacji – należy przez to rozumieć wszystkie kondygnacje liczone od

powierzchni posadzki znajdującej się przy głównym wejściu do budynku i powyżej, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; wszystkie budynki mogą posiadać kondygnację podziemną;

9) kalenica główna – należy przez to rozumieć podstawowy składnik konstrukcyjny dachu, w którym przecinają się połacie dachowe i jest równoległa do dłuższej osi budynku (nie wlicza się do kalenicy głównej kalenicy lukarn i garażu dobudowanego);

10) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy w tym drogi i ulice;

11) linie zasad podziału na działki budowlane (proponowane) – należy przez to rozumieć linie proponowanego podziału terenu funkcjonalnego na działki budowlane w zakresie:
    a) przebiegu dłuższej i krótszej granicy działki;
    b) przebiegu dróg obsługujących teren.

12) lokalizacja w głębi działki; w tylnej części działki - należy przez to rozumieć usytuowanie wskazanych w ustaleniach szczegółowych budynków, w odległości nie mniejszej niż tylna linia zabudowy budynku mieszkalnego lub usługowego;

13) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście uchwały, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku i tarasy 1,5 m. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu miejscowego cofnięcia budynku w głąb działki. Linia zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i otwartych zbiorników wodnych;

14) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście uchwały, wzdłuż której należy zlokalizować min. 75% długości ściany frontowej budynku, pozostała część ściany może być cofnięta w głąb nie więcej jak 1,5 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte w głąb działki;

15) przebudowa komunikacji i infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo-funkcjonalnych i technicznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;

16) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć wskazany dla danej działki (określonego symbolem przeznaczenia terenu) udział minimum 51% powierzchni zabudowy budynków na ten cel przeznaczonych; w przypadku braku zabudowy minimum 51 % powierzchni terenu na ten cel przeznaczony;

17) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie dopuszczone dla terenu funkcjonalnego poza przeznaczeniem podstawowym, w tym niezbędną dla właściwego zagospodarowania i działania infrastrukturę techniczną;

18) poddasze użytkowe – należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym (poddasze) z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i inne użytkowanie dopuszczone w budynku mieszkalnym lub usługowym;

19) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni obiektów pomocniczych – np.: szklarni, altan;

20) powierzchnia całkowita zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.;

21) reklama - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

22) reklama wielkoformatowa- należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m2;

23) rozbudowa – należy przez to rozumieć nadbudowę i dobudowę do istniejącego obiektu budowlanego. Dla budynków objętych ochrona konserwatorską obowiązują przepisy odrębne;

24) szyld - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą;

25) tablica informacyjna- należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;

26) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – tereny w obrębie których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług z określeniem procentowego udziału lokalu użytkowego do 30% całkowitej powierzchni budynku. Dopuszcza się dodatkowo budowę lub dobudowę budynku parterowego w którym jest możliwość prowadzenia usług o powierzchni zabudowy do 100 m2 i wysokości do 5,0 m (lub zgodnie z ustaleniem szczegółowym dla określonego terenu);

27) tożsamą z projektowaną funkcją – należy rozumieć kontynuację istniejącej zabudowy, funkcji oraz zagospodarowanie terenu;

28) usługi – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, gazów oraz hałasu. W obrębie zabudowy jednorodzinnej można lokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny w którym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych albo lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym to lokalu dopuszcza się lokalizację: pokoi na wynajem turystów, biur, gabinetów lekarskich, sal wystawowych, sklepów o

pow. sprzedaży do 50 m2, usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług o charakterze produkcyjnym i uciążliwości przekraczającej granice działki budowlanej;

29) usługi wielofunkcyjne – zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;

30) usługi rzemieślnicze – w budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć usługi wykonywane bez zaplecza warsztatowego, o powierzchni do 50 m2 np.: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze itp. W przypadku wykonywania usług rzemieślniczych w wydzielonym budynku – usługi, które nie mogą powodować uciążliwości w emisji substancji, gazów oraz hałasu przekraczającej granice działki budowlanej. W obrębie terenów produkcyjnych i usługowych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wykonywaną z zapleczem warsztatowym lub magazynowym;

31) ustalenie dotyczące stawki procentowej– należy przez to rozumieć stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

32) zabudowa – zainwestowanie terenu obiektami budowlanymi;

33) zabudowa gospodarczo-garażowa - należy przez to rozumieć zabudowę budynkami obu funkcji lub tylko budynkiem jednej z nich;

34) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej – należy przez to rozumieć zabudowę tymczasową nie związaną z placem budowy;

35) zaplecze (obsługi) – należy przez to rozumieć zabudowę, w której dopuszcza się lokalizację: zaplecza gospodarczego, technicznego, sanitarnego, pomieszczenia: rekreacji, obsługujących głównie użytkowników terenu funkcjonalnego na którym się znajdują;

36) zieleń izolacyjna - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew stanowiących przegrodę fizyczną i psychologiczną;

37) zieleń średniowysoka – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3,0 m.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zachowanie i ochronę następujących składników zagospodarowania terenów:

1) obiektów małej architektury;

2) cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew.

2. Zabrania się budowy budynków o wysokości powyżej 20,0 m. Dopuszcza się budowę budowli infrastruktury telekomunikacyjnej (anten, wież i masztów) w miejscach niewykluczonych przepisami odrębnymi (tereny objęte formami ochrony) o wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych.

3. Garaż może być wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub usługowego o ile pozwalają na to przepisy odrębne.

4. W obrębie działki budowlanej, na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego albo ich połączenie w jeden budynek, pod warunkiem, że będą to budynki parterowe, o powierzchni zabudowy każdego z nich do 50 m2 lub łącznie do 100 m2, a wysokość kalenicy nie przekroczy 5,0 m. Dach budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego: dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub płytami dachowymi z wykluczeniem płyt płaskich. Kolor pokrycia dachu jak budynku zabudowy przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się również lokalizację oczek wodnych o pow. do 10% pow. działki i maksimum 200 m2. Powyższe uwarunkowania zabudowy dopuszcza się również w obrębie zabudowy zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi wynikającymi z potrzeb technologicznych. Zabudowę garażową i gospodarczą dopuszcza się również do realizacji na terenach zabudowy usługowej.

5. Lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych przy bocznej granicy działki dopuszcza się tylko w nawiązaniu do stanu istniejącego.

6. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych, usługowych, turystycznych: papy i blachy płaskiej.

7. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ogrodzenie od strony drogi lub ciągu pieszo-jezdnego objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednakowy wygląd i wysokość. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku.

8. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz prowadzenia działalności na całym obszarze planu miejscowego na ten cel nieprzeznaczonych.

9. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy, określonych w § 12 ustaleń planu miejscowego i ustaleniach dla terenu funkcjonalnego.

10. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego nie może być realizowana wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.

11. Do elewacji budynków należy stosować kolorystykę pastelową. Od powyższego ustalenia dopuszcza się odstępstwo poprzez stosowanie cegły klinkierowej, naturalnych okładzin

ceramicznych oraz drewna i kamienia. Dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy pokryć dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym, ceglastym lub wiśniowym.

12. Zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych na całym obszarze opracowania planu miejscowego za wyjątkiem terenów produkcyjno – magazynowych oraz terenów dróg.

13. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących reklam w postaci słupów reklamowych o średnicy do 2,0 m i wysokości do 3,5 m oraz zgodnie z ust. 14.

14. Zabrania się lokalizowania reklam na terenach zieleni urządzonej niezwiązanych z funkcją terenów.

15. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku o powierzchni do 10% powierzchni ściany (jednak nie więcej niż 5,0 m2). Reklamy wolnostojące na działce nie mogą przesłaniać elewacji budynku, a ich powierzchnia nie może być większa, aniżeli 8% powierzchni ściany elewacji (jednak nie więcej niż 5,0 m2). Ustalenia te nie dotyczą budynków objętych ochroną prawną.

16. W obrębie terenów rolniczych (poza terenami na których ustaleniami planu miejscowego dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na gruntach rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów odrębnych - ustawie z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zabudowa zagrodowa może być zlokalizowana w miejscach spełniających następujące warunki lokalizacyjne:

1) lokalizacja nie koliduje z ustaleniami planu miejscowego w zakresie funkcji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, stref ochronnych itp.;
2) nie są to tereny łąk (wykazywane w ewidencji) oraz obszarów na których przeważają grunty pochodzenia organicznego (powyżej 50% powierzchni działki) – według klasyfikacji glebowej;
3) przylegają do dróg publicznych i wewnętrznych;
4) nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych wykluczające zabudowę;
5) nie są wykluczone z zabudowy oraz nie są objęte ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
6) spełniają uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych zabudowy.

17. W obrębie zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie usług związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się również działalność agroturystyczną pod warunkiem spełnienia następujących uwarunkowań:

1) w obrębie działki nie jest prowadzona działalność hodowlana (hodowla jako źródło utrzymania za wyjątkiem koni);
2) działka zagrodowa nie przylega do działki na której prowadzona jest działalność uciążliwa o uciążliwości wykraczającej poza granice działki.

18. W przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu, które umożliwią turyście pobyt, rekreację oraz korzystanie z usług świadczonych przez rolników.

19. W obrębie terenów przeznaczonych ustaleniami planu miejscowego pod funkcję rolniczą (z wykluczeniem łąk i terenów objętych ochroną), dopuszcza się budowę budynków gospodarczych związanych wyłącznie z działalnością rolniczą o pow. zabudowy do 200 m2, parterowych o wysokości kalenicy do 7,0 m, których lokalizacja spełnia uwarunkowania przepisów odrębnych. Dopuszcza się również lokalizację altan i obiektów gospodarczych w obrębie działki o powierzchni min. 0,30 ha związanej z prowadzoną działalnością ogrodniczą, sadowniczą i o powierzchni zabudowy do 35 m2, wysokością do 5,0 m, z dachami dwuspadowymi.

20. W obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (i zabudowę jednorodzinną z usługami) o powierzchni określonej w planie miejscowym można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny.

21. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem zostają uznane za przyjęte.

22. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu i zabudowę zgodnie ze stanem istniejącym i zapisami w ewidencji działki.

23. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach określających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu ustala się tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji.

24. W obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

25. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług.

26. W obrębie terenów projektowanych pod zieleń dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

27. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) działka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,10 ha;
2) działka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 0,075 ha;
3) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami– 0,15 ha;
4) działka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,2 ha;
5) działka obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz – 0,10 ha;
6) działka zabudowy zagrodowej – 0,30 ha.

- Powyższe wielkości nie dotyczą istniejących działek budowlanych oraz działek ograniczonych warunkami fizjograficznymi lub ewidencyjnymi, których powierzchnia może być mniejsza o 20%. Wielkość działek budowlanych dla lokalizacji infrastruktury technicznej musi wynikać z przyjętych rozwiązań technologicznych.

28. Od granic cmentarza wyznacza się strefę 50 m w której wyklucza się zabudowę mieszkaniową, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W strefie 50 m od cmentarza można zlokalizować inne, aniżeli powyżej wymienione funkcje pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej. Natomiast w strefie od 50 m do 150 m odległości od cmentarza można dopuścić funkcje zakazane w strefie 50 m pod warunkiem, że są obsługiwane przez sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej.

1. W planie miejscowym wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

1) drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne;
2) parkingi i miejsca postojowe samochodów powszechnie dostępne;
3) tereny usług publicznych;
4) tereny zieleni urządzonej i rekreacji powszechnie dostępne – parki, skwery, tereny sportowe i rekreacyjne.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 określa się:

1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów

handlowych, gastronomicznych i rekreacyjnych – zgodnie z §12 ustaleń planu miejscowego;

2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej reklam - zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego.

3. Obiekty budowlane konieczne do funkcjonowania miejscowości, a w szczególności: budowle i sieci infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych, o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi.

4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby mieszkańców i turystów muszą posiadać powszechnie dostępne ustępy publiczne.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obrębie terenu objętego planem miejscowym obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

2. Zakazuje się realizacji zabudowy w wyniku użytkowania której powstają ścieki, które spowodowały by zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wgłębnych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy, z której ścieki nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej po 2025 r. (nie dotyczy terenów zabudowy zagrodowej).

3. Tereny należy tak użytkować, ażeby w wyniku stosowanego nawożenia nie doprowadzić do zanieczyszczeń wód, powietrza i gleby.

4. Korytarze ekologiczne. W obrębie terenu objętego planem występują dwa korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym zaznaczone na rysunku planu miejscowego (dolina Olszynki i strumienia - rowu wschodniego - C12a WS i C12b WS). W obrębie korytarza ekologicznego obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które umożliwi migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Wyłącza się zabudowę tych terenów budynkami. Natomiast nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem cieków i urządzeń z nimi związanych.

5. Na terenach planu miejscowego ustala się zakazy przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

6. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych podlegających nowemu zagospodarowaniu ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami niniejszego planu miejscowego.

7. Na terenie planu miejscowego ustala się obowiązek zachowania drzew cennych przyrodniczo i krajobrazowo na obszarach poza lasami z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej i złego stanu zdrowotnego drzew.

8. W obrębie pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew tworzące aleje lub szpalery.

9. Wykluczyć z zabudowy oczka wodne i tereny podmokłe z chronioną florą i fauną.

10. Zachować cenny drzewostan wzdłuż drogi powiatowej (ul. Kolejowa).

11. Przed uzyskaniem decyzji zezwalającej na wycinkę drzew obowiązuje przeprowadzenie oględzin terenu pod kątem występowania stanowisk chronionych gatunków fauny (głównie ptaków).

12. W przypadku wystąpienia działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone gatunki chronione, zobowiązuje się do podjęcia działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na te gatunki. W przypadku gdy planowane będzie wykonanie czynności, które mogłyby spowodować płoszenie ptaków, bądź niszczenie ich siedlisk przeprowadzenie tych czynności należy dokonać poza okresem lęgowym.

13. W obszarze opracowania planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wymagających przekształceń lub rekultywacji oraz tereny górnicze.

14. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Bardy” nr 15/2008/p z dnia 10.04.2008 ważna do 10.04.2017 r.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze opracowania występują budynki i budowle oraz strefy ochronne do ochrony ustaleniami planu miejscowego.
Zabudowa i przestrzeń do ochrony ustaleniami planu miejscowego:

1) Zabudowania zaznaczone na rysunku planu miejscowego o numerach adresowych:
   a) ul. Kolejowa nr 6, 7, 9 (budynek mieszkalny i wozownia), 11, 13, 15, 16 (budynek

wielorodzinny), 17, 19, 21, była mleczarnia – 25/1, 25/2;

b) ul. Kołobrzeska nr 28, 30/1 i 30/2 (bliźniak).

2) Owalnicowy/wielodrożnicowy układ przestrzenny z elementami tradycyjnej zabudowy – strefa „B" ochrony konserwatorskiej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów chronionych ustaleniami planu miejscowego we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków (przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych):

1) Ochronie podlega:
   a) ukształtowanie obiektu, jego forma architektoniczna: podstawowe gabaryty, wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja elewacji;
   b) elementy detalu architektonicznego;
   c) stolarka okienna i drzwiowa (w elewacji frontowej i eksponowanych elewacjach ścian szczytowych) – w przypadku istnienia oryginalnej stolarki;

2) warunki ochrony:
   a) dopuszcza się termomodernizację budynku przy zachowaniu i odtworzeniu oryginalnych detali architektonicznych;
   b) zakazuje się tynkowania oraz termomodernizacji od zewnątrz budynków (ścian ceglanych i szachulcowych) i detali oryginalnie nieotynkowanych;
   c) dopuszcza się remont elewacji budynku – malowanie, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki;
   d) dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego z zastrzeżeniem, że nowy materiał pokrycia będzie zbliżony w formie i kolorze do pierwotnego oraz jednakowy na całej powierzchni dachu;
   e) w przypadku remontu elewacji budynku (termomodernizacja, tynkowanie, malowanie) obowiązuje wykonanie elewacji na całej jego powierzchni z tych samych materiałów i w tym samym kolorze;
   f) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację budynku oraz inwentaryzację fotograficzną, a jeden egzemplarz przekazać odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;

3) zakazuje się:
   a) zmian wysokości kalenicy głównej oraz gzymsu, okapu, attyki;
   b) nadbudowy budynku oraz rozbudowy od strony frontu budynku oraz ścian szczytowych;
   c) umieszczania lukarn i balkonów w połaci dachu od strony frontu budynku i ścian

szczytowych, które wprowadzają dysharmonię w bryle budynku poprzez nie dostosowanie do układu otworów okiennych i drzwiowych oraz ich wielkości i proporcji;

d) zmiany spadku i ilości połaci oraz kształtu dachu;

e) zasłaniania reklamami ścian zewnętrznych na budynkach z detalem architektonicznym oraz budynkach z elewacją ceglaną bądź szachulcową;

f) zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych od strony frontu budynku oraz ścian szczytowych;

g) umieszczania nowych otworów okiennych i drzwiowych lub likwidacji istniejących w ścianach frontowych i szczytowych, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących w formie pierwotnej otworów okiennych i drzwiowych;

h) umieszczania na budynkach nośników reklamowych w formie reklam wielkoformatowych;

4) nakazuje się:

a) przy remontach przywrócić pierwotny charakter, proporcje i formę architektoniczną oraz cechy główne obiektu;

b) odtworzenie detali architektonicznych i elewacji;

c) odtworzenie pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

3. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „B" ochrony konserwatorskiej - obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

1) Ochronie podlega:

a) układ przestrzenny, rozplanowanie i przekroje dróg, ulic oraz placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni);

b) architektoniczna forma zabudowy: podstawowe gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;

c) zieleń komponowana – starodrzew, układ i skład gatunkowy;

d) mała architektura.

2) Warunki ochrony:

a) utrzymanie konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;

b) rewaloryzacja i modernizacja obiektów chronionych ustaleniami planu miejscowego;

c) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących i kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;

d) dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego z zastrzeżeniem, że nowy materiał

pokrycia będzie zbliżony w formie i kolorze do pierwotnego oraz jednakowy na całej powierzchni dachu;

e) w przypadku remontu elewacji budynku (termomodernizacja, tynkowanie, malowanie) obowiązuje wykonanie elewacji na całej jego powierzchni z tych samych materiałów i w tym samym kolorze;

f) współdziałanie z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków w zakresie ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych.

g) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach.

4. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „E" ochrony ekspozycji – obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów.

1) Ochronie podlega obszar zaznaczony na rysunku planu miejscowego stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych.
2) Warunki ochrony – ochrona polega na wyłączeniu obszaru z zabudowy od punktu strefy budynkami o wysokości powyżej 10 m, które przesłaniałyby widok na centrum wsi w tym głównie wieżę kościelną lub stanowiłyby dodatkową dominantę w krajobrazie.

5. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

6. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefy „W III" ochrony stanowisk archeologicznych. Ustala się strefę W III ochrony stanowisk archeologicznych dla określonych na rysunku planu miejscowego stanowisk, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu miejscowego. Strefa „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
   Spis stanowisk archeologicznych:

Dygowo, stan. 25, AZP 15-17/7;
Dygowo, stan. 1, AZP 16-17/102;
Dygowo, stan. 35, AZP 15-17/13;
Dygowo, stan. 13, AZP 15-17/5;
Dygowo, stan. 14, AZP 15-17/6;
Dygowo, stan. 12, AZP 15-17/4;
Dygowo, stan. 37, AZP 15-16/36.

§ 11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - w obrębie terenów objętych planem miejscowym nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 12.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie dopuszcza się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, zasypywania terenów podmokłych i zalewowych i składowania nieczystości.

2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego należy użytkować go zgodnie ze stanem istniejącym, zapisami w ewidencji geodezyjnej lub zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danego terenu funkcjonalnego.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony ludności.

1. Wykonywanie obiektów budowlanych musi odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

2. Należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia i studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich.

3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych.

4. Należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjnych.

1. W planie miejscowym wyznacza się tereny zieleni urządzonej i teren sportowo-rekreacyjny.

2. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych.

3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane lub ich zaplecze obsługi oraz tereny sportowo-rekreacyjne wyposażyć w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.

§ 15.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic oraz powiązania z drogami wewnętrznymi i zewnętrznymi na które składają się:

1) droga kategorii wojewódzkiej Nr 163 Kołobrzeg – Białogard – Połczyn Zdrój – Czaplinek - Wałcz, klasy główna ruchu przyspieszonego powiązana w obr. Dygowo z układem sieci dróg powiatowych i lokalnych (poza granicami planu miejscowego);
2) droga kategorii powiatowej Nr 3324Z Sianożęty – Dygowo - Pobłocie Wielkie, klasy zbiorczej łącząca Dygowo (drogę wojewódzką Nr 163) z drogą krajową Nr 11 Kołobrzeg-Poznań oraz z drogą powiatową Gościno-Karlino (poza granicami planu);
3) droga kategorii powiatowej Nr 3328Z Dygowo-Rusowo łącząca Dygowo z Rusowem (poza granicami planu);
4) sieć dróg kategorii gminnej i dróg wewnętrznych;
5) ciągi pieszo-jezdne.

2. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych samochodów na terenach dróg w postaci wydzielonych placów i zatok postojowych zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych.

4. Na terenie działki budowlanej na której projektowana jest działalność gospodarcza w tym wynajem pokoi, mieszkań lub apartamentów obowiązuje zapewnienie ilości miejsc parkingowych samochodów osobowych dla klientów i turystów; dodatkowo miejsca parkingowe dla właściciela budynku i pracowników zakładu oraz miejsce na dojazd pojazdów dostawczych. Powyższe nie dotyczy istniejącego zainwestowania o ile nie ma możliwości zrealizowania powyższego warunku.

5. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie projektowanych do zabudowy działek budowlanych (o ile inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe) , które ustaleniami planu przeznaczone zostały pod:

1) usługi turystyczne – wynajem pokoi w domach jednorodzinnych – 1 miejsce na 2 wynajmowane pokoje;
2) usługi handlu na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 20 m2 powierzchni sprzedaży;
3) usługi gastronomii na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 15 m2 powierzchni konsumpcyjnej;
4) zabudowa produkcyjna, magazynowa – 1 miejsce na 40 m2 powierzchni zabudowy;
5) zabudowę jednorodzinną – 1 miejsce parkingowe niezależnie od garażu, zabudowa w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii – minimum 1 miejsce na każde 20 m2 powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
6) zabudowę jednorodzinną, w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii – minimum 2 miejsca;
7) zabudowa zagrodowa – minimum 2 miejsca;
8) w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej należy przyjąć minimum taką ilość miejsc ile wynosi największa ilość miejsc dla wymienionej w ustaleniach funkcji.

6. W obrębie działek zabudowanych na których dopuszcza się rozbudowę należy zapewnić minimum 50% ilości miejsc parkingowych określonych powyżej.

§ 16.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie miejscowym.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy prowadzić je przez tereny o innym przeznaczeniu, jednak najbliżej terenów publicznych.

4. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować pasy pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Obiekty, budowle i sieci infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje branżowe itp.) można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych terenach o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

1) Dygowo zaopatrywane jest i będzie w wodę ze stacji wodociągowej Bogucino-Rościęcino. Woda do istniejącej sieci wodociągowej obszaru opracowania planu miejscowego dostarczana jest przewodem magistralnym. Istniejący układ przewodów na terenie miejscowości zapewnia dostawę wody dla zabudowy istniejącej i w części projektowanej. Konieczna jest natomiast budowa sieci wodociągowej dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem, przy czym źródłem dostawy wody będzie istniejąca sieć wodociągowa.
2) Zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN 60 - 160 mm.
3) Zakaz wykonywania studni z wyjątkiem: wymogów obrony cywilnej, ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia oraz do celów gospodarczych w tym dla zabudowy zagrodowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej na poszczególnych terenach oraz do celów gospodarczych dopuszcza się realizację ujęć lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.
5) Dopuszcza się likwidację istniejących studni byłego ujęcia wody, po zapewnieniu źródła rezerwowego.

8. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

1) Ścieki bytowo-gospodarcze z miejscowości Dygowo są i będą docelowo oczyszczane na mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko. Ścieki są przetłaczane poprzez pompownie lokalne i rejonowe. Istniejący układ kanałów ściekowych z pompowniami ścieków i przewodami tłocznymi umożliwia przyjęcie z większości terenów zainwestowanych ścieków z zabudowy istniejącej i częściowo projektowanej. Dla terenów objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej wraz z pompowniami i przewodami tłocznymi, które przetłoczą ścieki do istniejącej sieci i pompowni.
2) W obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych.
3) Istniejący układ kolektorów ściekowych w układzie pompowni umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej bądź kanałami

grawitacyjnymi lub układem kanalizacji ciśnieniowej. Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej lub rozbudowa istniejącej.

4) Ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy DN 60 ÷ 150 mm i grawitacyjnych o średnicy DN 150 - 250.
5) Dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni ścieków w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.
6) Czasowo do 2025 r. dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni w obszarach w których nie występuje zbiorcza sieć kanalizacyjna i pozwalają na to warunki hydrogeologiczne oraz sanitarne.

9. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:

1) Kanalizacja deszczowa na terenie miejscowości występuje fragmentarycznie, jako pojedyncze kanały odprowadzające wody opadowe z ulic i posesji bezpośrednio do istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych. Dlatego też, istniejąca kanalizacja deszczowa może być wykorzystana do odprowadzania wód opadowych z terenu objętego opracowaniem w ograniczonym zakresie. Dla odprowadzania wód opadowych po wybudowaniu kanałów deszczowych należy wykorzystać również istniejące cieki i rowy melioracyjne po uprzednim dostosowaniu ich do takiej funkcji.
2) Sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3) Ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności, a w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
4) Projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i niepowodujących zanieczyszczenia wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej.
5) Kanały deszczowe w drogach przed wylotem do rowów melioracyjnych muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych.
6) W celu odprowadzenia zwiększonej ilości wód opadowych z terenów zurbanizowanych przez sieć melioracyjną należy dokonać rozbudowę systemu odpływu wód.
7) Ustala się realizację przewodów o średnicy DN 100 ÷ 1000 mm.

10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia.
2) Zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe słupowe lub na terenie.

Dopuszcza się stosowanie stacji kontenerowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie innych przeznaczeń terenów, aniżeli pod stacje transformatorowe wyznaczone w planie miejscowym o ile spełnione są przepisy odrębne. W przypadku rezygnacji z terenu wyznaczonego w planie pod stacje transformatorowe, teren ten może pełnić przeznaczenie jak sąsiadujące tereny.

3) Sieć elektroenergetyczną należy realizować, jako kablową w obrębie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Docelowo przebudowa wszystkich linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia przebiegających w obszarach zabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) W stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy zachować pas ochronny wyłączony z zabudowy o szerokości po min. 7,5 m od osi linii do zabudowy wzdłuż w/w linii. Zakazuje się wznoszenia budynków bezpośrednio na liniach kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz sadzenia drzew i krzewów w pasie 2,0 m od osi kabli.
5) Dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej kablowej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.
6) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi (liniami napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV) należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7) Na całym terenie opracowania dopuszcza się budowę kablowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

11. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:

1) Zasilanie w gaz ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników gazu płynnego.
2) Zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej poza obszarem opracowania siecią średniego i niskiego ciśnienia o średnicy 63 ÷ 200 mm. Dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w obrębie innych funkcji ,o ile spełnione są przepisy odrębne.
3) Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych i technologicznych w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę z wyłączeniem działek w obrębie których taka lokalizacja wykluczona jest na podstawie przepisów odrębnych. Lokalizacja zbiorników poza linią zabudowy z tym, że zbiorniki muszą zostać przesłonięte od strony ulicy tak, ażeby nie były widoczne.
4) Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci oraz lokalizację nowych gazociągów w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych. Zachować min. strefy: 4 m od usług publicznych, 2 m od budynków mieszkalnych, 10 m od stacji benzynowych.
5) Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 125 relacji KGZ Daszewo - m. Dygowo oraz inne gazociągi średniego ciśnienia, od których obowiązują strefy ochronne uzależnione od okresu i technologii budowy określone w przepisach odrębnych.

12. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

1) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła.
2) Zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania do atmosfery zanieczyszczeń.

13. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

1) Przyjmuje się utrzymanie istniejącej i budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.
2) Tereny przeznaczone pod zainwestowanie należy przyłączyć do istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.
3) Lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz na innych terenach objętych planem miejscowym za wyjątkiem terenów chronionych od takiej zabudowy przepisami odrębnymi. Wyklucza się wieże i maszty o konstrukcji kratowej. W przypadku lokalizacji masztów i wież w obszarach zabudowanych należy tak kształtować ich formę lub stosować maskowanie, ażeby zachować ład przestrzenny oraz nie powodować przesłaniania ścian budynków eksponowanych pod względem architektonicznym lub konserwatorskim. Nie ogranicza się wysokości wież pod warunkiem, że nie spowodują naruszenia przepisów odrębnych.
4) Lokalizacja sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach: przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym, na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie i użytkowanie rolnicze o ile spełniają wymogi przepisów odrębnych, w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

14. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

1) Gromadzenie i segregacja odpadów na poszczególnych posesjach, wywóz do kompostowni w Korzyścienku lub na inne zorganizowane składowisko odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gm. Dygowo.
2) Na działkach budowlanych zlokalizować miejsca na pojemniki zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy.
3) Dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych.

15. Ustalenia w zakresie melioracji:

1) W obrębie Dygowo część gruntów jest zmeliorowana za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne (tylko w przypadkach dopuszczonych prawem), może spowodować zniszczenie tego sytemu. Dlatego w przypadku nowego zagospodarowania terenów (innego, aniżeli rolnicze) konieczne jest wcześniejsze (przed rozpoczęciem prac budowlanych) dokonanie przebudowy istniejącej sieci melioracyjnej mającej związek z obszarem przewidzianym pod zainwestowanie pod kątem dostosowania jej do celów melioracyjnych oraz odprowadzenia wód opadowych i

gruntowych z terenów zurbanizowanych na całym odcinku przewodu głównego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Należy zachować rowy melioracyjne „otwarte” wszędzie tam gdzie nie wynika bezwzględna konieczność ich likwidacji ze względów technicznych w celu lepszego, aniżeli kanalizacja deszczowa odprowadzenia wód opadowych i gruntowych oraz ze względów przyrodniczych i krajobrazowych. Należy również zachować przebieg głównych przewodów sieci melioracyjnych (rowy, kanały, rurociągi) o ile pełnić one będą dotychczasową funkcję (melioracja wodna użytków rolnych). W przypadku konieczności podłączenia przewodów melioracji wodnej do sieci kanalizacji deszczowej należy dokonać ich przebudowy.

3) Na części terenów funkcjonalnych występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. W miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemna) nie jest przystosowane do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych.

4) W obrębie planu miejscowego występują śródlądowe wody płynące. Od strony północno-zachodniej w kierunku południowo-wschodnim płynie rzeka Olszynka odprowadzająca część wód z sieci melioracyjnej. Od strony północno-wschodniej w dolinie znajduje się rów melioracyjny. W związku z tym w zakresie zagospodarowania przestrzennego w rejonie tych wód obowiązują ograniczenia przewidziane odrębnymi przepisami. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów występują również na nieruchomościach przyległych do wód. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchni wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

Rozdział 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: A1 Rz obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk;

2) zasady zagospodarowania:
   a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu;
   b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów w tym eksploatacji torfu;

c) zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z działaniem urządzeń melioracyjnych oraz innych stałych przekształceń środowiska wpływających negatywnie na środowisko;

d) część terenu to obszar podmokły i okresowo zalewany;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować cenne walory siedliska;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna działki zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie ze stanem istniejącym;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – nie występują;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A2a MN; A2b MN; A2c MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub dobudowany;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

f) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na nowo wydzielanych działkach, graniczących z drogą wojewódzką należy zlokalizować od strony tej drogi;

g) fronty budynków mieszkalnych położonych na pozostałym obszarze zlokalizować od strony przyległych dróg;

h) obowiązuje zachowanie rowu otwartego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);

- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej dla nowej zabudowy od 7 m do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek graniczących z drogą wojewódzką – kalenica główna równoległa do tej drogi);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5 m, 8 m, 10 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać na podstawie rysunku planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;
a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia w A2a MN;

7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A3a Ro; A3b Ro obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki;

b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:
   a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu;
   b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;
   c) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody – wzdłuż dróg oraz obniżeń terenu wykonać zadrzewienia i zakrzaczenia zgodnie z siedliskami;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie przepisami odrębnymi;
5) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A4 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany lub dobudowany;
   b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w

stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – kalenica główna równoległa do tej linii);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5m, 8m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy obowiązująca – 12 m od przyległej drogi;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;
a) dojazd z przyległych dróg (dla nowych podziałów należy wykluczyć dojazd z drogi wojewódzkiej);
b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A5a MN; A5b MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowa istniejąca i projektowana;
b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

f) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy, a dla nowej zabudowy - 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); kalenica główna budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek graniczących z drogą wojewódzką – kalenica główna równoległa do tej drogi);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 4 m, 8 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia w A5a MN;

7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A6 RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa zagrodowa - istniejąca;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   c) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
   d) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   e) zachowuje się staw oznaczony na rysunku planu WS;
   f) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
      - zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
      - dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6 m, 10 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym , dla pozostałego terenu - 20%.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A7 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

f) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy dla działek zabudowanych, a dla nowej zabudowy - 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu);

d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

e) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);

- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;

- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

g) linie zabudowy nieprzekraczalne – 8 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie wstępują;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg;

7) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

9) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym , dla pozostałego terenu - 20%.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A8 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w głębi działki jak zabudowa gospodarczo -garażowa;
   b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;
   c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległych dróg;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m; wysokość budynku usługowego – do 5 m;

d) geometria dachu:

- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku; dla zabudowy usługowej dach jak dla budynku mieszkalnego, w głębi działki dopuszcza się dach płaski;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy obowiązujące – 8 m, 12 m od przyległych dróg; linie zabudowy nieprzekraczalne - 8 m od przyległych dróg;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu znajduje się w obszarze strefy „E" ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie wstępują;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 20,0%.

9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A9a MN; A9b MN; A9c MN; A9d MN; A9e MN; A9f MN; A9g MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza - projektowana;

b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami i uwarunkowaniami technicznymi system melioracyjny;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla nowej zabudowy - 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu);
   d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m;
   e) geometria dachu budynku mieszkalnego:
      - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
      - kalenica główna budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – kalenica główna równoległa do tej linii);
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   g) linie zabudowy obowiązujące – 8 m, 10 m, 12 m od przyległych dróg;
   h) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6m, 8m, 10m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych samochodów dla mieszkańców zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 20,0%.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A10 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji, oczka wodne, mała architektura;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) różne formy zieleni urządzonej;
   b) boiska, place zabaw, mała architektura;
   c) oczka wodne;
   d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;
   e) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody – wprowadzić zieleń wysoką;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) min. 10 miejsc parkingowych w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 1,0%.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A11 RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa zagrodowa – istniejąca;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   c) dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego oraz lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%:
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%
   c) wysokość budynku mieszkalnego – dla istniejącej zabudowy zachować wysokość

kalenicy;

d) w przypadku rozbudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia i wysokości nawiązujących do stanu istniejącego ;

e) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

g) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się w obszarze strefy „E" ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podziały zgodnie rysunkiem planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A12a MN; A12b MN; A12c MN; A12d MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - projektowana;

b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami i warunkami technicznymi system melioracyjny;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :

- 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – kalenica główna równoległa do tej linii);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy obowiązujące – 8m, 10m, 12m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu;

g) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6m, 8m od linii rozgraniczających, od strony rzeki Olszynki linia zabudowy 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego; b) część terenu znajduje się w obszarze strefy „E" ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – tereny przyległe do rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne - ogrodzenie wykonać w odległości min. 1,5 m od granicy rzeki;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi

w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A13 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
   b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) różne formy zieleni urządzonej;
   b) boiska, place zabaw, mała architektura;
   c) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległej drogi;
   b) min. 3 miejsca parkingowych w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
6) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A14 U,M obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) teren usług handlu; zabudowa mieszkaniowa - projektowane;
   b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   c) front budynku zlokalizować od strony frontu działki;
   d) pas zieleni izolacyjnej od strony A12d MN;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki

budowlanej- 45%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

c) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu);wysokość kalenicy głównej od 7 do 11 m;

d) geometria dachu:

- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku równoległa do frontu budynku;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 4 m od strony zabudowy mieszkaniowej;

g) linie zabudowy nieprzekraczalne - 5 m od dróg;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się w obszarze strefy „E" ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 20,0%.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A15 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

f) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

g) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy, a dla nowej zabudowy - 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy; wysokość budynku usługowego do 5 m;

d) geometria dachu :

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki;
- kalenica główna nowych budynków, w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy, równoległa do tej linii;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- dla budynku dach jak dla budynku mieszkalnego, w głębi działki dopuszcza się dach płaski;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6 m i 10 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy obowiązujące – 8 m od przyległych dróg;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenu znajduje się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) teren znajduje się w obszarze strefy „E” ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym zagospodarowaniem, dla pozostałego terenu - 20%.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A16 RM,P obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; magazyny, składy, usługi rzemiosła;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

c) magazyny, składy; budynki gospodarcze i usług rzemiosła;

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów;

e) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego; dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego w kierunku tylnej granicy działki;

f) w głębi działki dopuszcza się lokalizację pozostałej zabudowy towarzyszącej i gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej

40%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 30%;

c) wysokość budynku – dla nowej zabudowy budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu) i do 8,5 m wysokość kalenicy; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy; dla nowej zabudowy gospodarczej, magazynowo-składowej - 7 m; dla zabudowy usługowej – 5 m;

d) geometria dachu budynków:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla nowej zabudowy – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º, kalenica równoległa do drogi;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

a) część terenu znajduje się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) teren znajduje się w obszarze strefy „E” ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

9) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

17. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A17a RM; A17b RM; A17c RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym:

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa zagrodowa;
   b) zabudowa budynkami usług i rzemiosła związanymi z prowadzoną działalnością;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   d) dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego w kierunku tylnej granicy działki;
   e) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%
   c) wysokość budynków: mieszkalnego - do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy; dla nowej zabudowy usługowej i rzemieślniczej - 7 m;
   d) geometria dachu budynków:
      - zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
      - dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45 º;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) tereny zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;
   b) teren znajduje się w obszarze strefy „E” ochrony ekspozycji - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział zgodnie z rysunkiem planu

miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg,
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym zagospodarowaniem, dla pozostałego terenu - 20%.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A18 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza - projektowana;
   b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m;
   d) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m;
      - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
      - kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 15m od przyległej drogi; od strony rzeki Olszynki linia zabudowy 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – tereny przyległe do rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne – ogrodzenie wykonać w odległości min. 1,5 m od granicy rzeki;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A19 IT obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zasady zagospodarowania terenu - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym trafostacja, przepompownie itp.;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – budynku nieprzekraczalna 1,5 m od drogi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80%;

c) wysokość budynku - do 3 m;

d) geometria dachu – dach płaski;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział należy wykonać w oparciu o rysunek planu miejscowego i przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - z przyległej drogi;

6) ustalenia dotyczące stawki procentowych wzrostu wartości nieruchomości – 1,0%.

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B1 ZC obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
2) zasady zagospodarowania terenu - wzdłuż ogrodzenia cmentarza wprowadzić pas zieleni izolacyjnej szerokości do 2 m;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;
5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – obowiązują uwarunkowania zawarte w §7 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się granice istniejącego cmentarza;
7) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący;
   b) miejsca parkingowe poza granicami planu miejscowego;
8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B2 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
   b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) różne formy zieleni urządzonej;
   b) boiska, place zabaw, mała architektura;
   c) wyklucza się ogrodzenie z płyt betonowych;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od dróg;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w 50 m strefie ochronnej od cmentarza w związku z tym jego zagospodarowanie musi spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania stref ochronnych od cmentarza;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) minimum 2 miejsca parkingowe;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości – 1,0%.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B3 U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) teren usług rzemiosła i handlu;
   b) usługi z wykluczeniem zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
   c) wysokość kalenicy głównej do 7m;
   d) geometria dachu:
      - dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
      - kalenica główna równoległa do drogi 17 KDD;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   e) kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać

zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) wyklucza się ogrodzenie z płyt betonowych;

g) od strony B1 ZC wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m;

h) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6 m i 8 m od dróg oraz 8 m od terenów B1 ZC i B4 Ro.

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

a) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;

b) teren znajduje się w 50 m strefie ochronnej od cmentarza. W strefie tej wyklucza się zabudowę mieszkaniową, usługową związaną z żywnością, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;

b) zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 15,0%.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B4 Ro obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych;

b) przeznaczenie uzupełniające – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;

2) zasady zagospodarowania:

a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu;

b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w 50 m strefie ochronnej od cmentarza w związku z tym jego zagospodarowanie musi spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania stref ochronnych od cmentarza;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejące;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B5 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - projektowana;
   b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej

zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
   - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   - kalenica główna równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
   - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6 m i 8 m od przyległych dróg;

g) linie zabudowy obowiązujące – 8m, 10m, 18m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   a) zaopatrzenie w wodę terenu położonego w odległości do 150 m od granic cmentarza wyłącznie pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej;
   b) zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości - 20%.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B6 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza - projektowana;
   b) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie

z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej 60%;

c) wysokość budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu);

d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego od 7 do 9 m;

e) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

g) linia zabudowy nieprzekraczalna – 4 m, 6 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi, i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości – 20,0%.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B7 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - istniejąca i projektowana;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   c) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
   d) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   e) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy, a dla nowej zabudowy - 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
      - zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
      - dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
      - kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 4m, 5m, 8 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi, i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym zagospodarowaniem, dla pozostałego terenu - 20%.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B8 MW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - istniejąca;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zabudowa istniejąca; dopuszcza się rozbudowę o 20% pow. działki budowlanej;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – istniejąca, pomniejszona o pow. rozbudowy;
   c) wysokość zabudowy – istniejąca;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
      - zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   e) zabudowa garażowa i gospodarcza istniejąca z możliwością rozbudowy zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego; ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne - 5m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) teren zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;
   b) w obrębie jednostki znajduje się budynek objęty ochroną ustaleniami planu – dawna mleczarnia (ul. Kolejowa 25/1, 25/2) – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego:

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B9a RM, B9b RM , B9c RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa zagrodowa – istniejąca i projektowana;
   b) budynki usług handlu i rzemiosła;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
   e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   f) dopuszcza się budowę budynków usług handlu i rzemiosła o powierzchni zabudowy do 150 m2;
   g) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych w kierunku tylnej granicy działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%
   c) wysokość nowego budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu) i kalenica do 8,5 m;
   d) dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy; dla nowej zabudowy gospodarczej - 7 m; dla nowej zabudowy usługowej – 5 m;

e) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- dla zabudowy gospodarczej i usługowej – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º lub dach płaski;

f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

g) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5 m i 7 m od dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

c) w obrębie jednostki znajdują się budynki objęte ochroną ustaleniami planu — obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego:

- budynek nr 7 – ochronie podlega bryła budynku, forma i kształt dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych od strony ścian szczytowych i frontowych, wysokość kalenicy i gzymsu, okapu;
- budynek nr 9 (budynek mieszkalny i wozownia), 11, 13, 15, 17 – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;
- budynek nr 21 - obowiązują ustalenia zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego, z tym że: zakazuje się termomodernizacji budynku od zewnątrz, wymiany stolarki okiennej na nienawiązującą do pierwotnej, usuwania z elewacji detali architektonicznych oraz jej drewnianych elementów (dopuszcza się ich odtworzenie);

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę terenu położonego w odległości do 150 m od granic cmentarza

wyłącznie pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej;

b) podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B10 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

c) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

d) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 ustaleń planu, o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;

e) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

b) b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dla nowej zabudowy - 60%, dla istniejącej – 35%;

c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – kalenica główna równoległa do tej

linii);

- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5m, 7,5 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy obowiązująca – 7,5 m od przyległej drogi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

c) w obrębie jednostki znajduje się budynek objęty ochroną ustaleniami planu - nr 19 - obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego z tym że zakazuje się również usuwania z elewacji elementów drewnianych (dopuszcza się ich odtworzenie).

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

11. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B11a MN,U; B11b MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;

e) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki;

f) dopuszcza się lokalizację nowego budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 100 m2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dla nowej zabudowy - 35%, dla istniejącej – 20%;

c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji; wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7do 9m; dla istniejącej zabudowy zachować istniejącą wysokość ;

d) wysokość zabudowy usługowej – do 5 m (jednostka B11a MN,U) oraz do 6,5 m (jednostka B11b MN,U);

e) geometria dachu budynków:

- zachowuje się geometrię dachów (w przypadku istniejącej zabudowy);
- dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

f) dopuszcza się przebudowę budynku mieszkalnego położonego na terenie jednostki B11b MN,U zgodnie z następującymi parametrami:

- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- wysokość kalenicy głównej od 7m do 9m;
- kalenica główna równoległa do frontu działki;

g) kalenica główna równoległa do linii zabudowy;

h) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - 5 m, 6 m, 9,5 m, 10 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania

zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   a) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
   b) zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B12 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa istniejąca i projektowana;
   b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
   e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   f) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) linia zabudowy obowiązująca – 9,5 m od przyległej drogi;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);

- 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dla nowej zabudowy - 60%;

d) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;

e) geometria dachu budynku mieszkalnego:

- zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy); dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

g) linie zabudowy: nieprzekraczalna - 5 m i obowiązująca 9,5 m od przyległych dróg;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z zapisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej;

a) dojazd z przyległych dróg;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

b) zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B13 WS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – staw – zbiornik ppoż.;
2) zasady zagospodarowania – zachowuje się istniejące zagospodarowanie;
3) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B14a MN; B14b MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa istniejąca i projektowana;
   b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   d) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
   e) w głębi działki dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej zgodnie z §7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych;
   f) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony frontu działki; w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – front budynku zlokalizować od strony obowiązującej linii zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - 25% (dla działek o powierzchni do 1500 m2);
      - 20% (dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2);
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej– dla nowej zabudowy - 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu); wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego dla nowej zabudowy od 7 do 9 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego:
      - zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy);

- dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 45º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
- kalenica główna nowych budynków równoległa do frontu działki (w przypadku działek z obowiązującą linią zabudowy – kalenica główna równoległa do tej linii);
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5m, 6m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ;

g) linia zabudowy obowiązująca – 16m od przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;
   b) w obrębie jednostki znajduje się budynek objęty ochroną ustaleniami planu miejscowego – obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym , dla pozostałego terenu - 20%.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B15 U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
   b) przeznaczenie uzupełniające – magazyny;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa istniejąca;
   b) teren usług handlu, rzemiosła, magazyny ;
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   d) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
   c) wysokość zabudowy – zachowuje się istniejącą wysokość budynku w przypadku dachu płaskiego, dopuszcza się budowę dachu dwu lub wielospadowego o kalenicy głównej o wysokości do 11m;
   d) geometria dachu – dach płaski, w przypadku dachu stromego 25º do 35º; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) linie zabudowy nieprzekraczalne - 6 m od drogi;
4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;
6) zasady obsługi komunikacyjnej;
   a) dojazd istniejący;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B16 MW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - istniejąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

c) dopuszcza się dobudowę przedsionków do wejścia na klatkę schodowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zabudowa istniejąca, powiększona o dobudowaną powierzchnię przedsionka;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 10%;

c) wysokość zabudowy – istniejąca;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego - istniejąca:

e) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w obrębię dobudowywanych przedsionków o 2 m;

f) powiększona o dobudowaną powierzchnię przedsionków;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z przyległej drogi - istniejący;

b) ilość miejsc parkingowych samochodów dla mieszkańców zgodnie z warunkami zawartymi w §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B17 UO obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca zabudowa usług oświaty – szkoła z zapleczem obsługi oraz terenem zieleni sportowo-rekreacyjnej; boisko;

b) zrealizować zadrzewienie w postaci kęp drzew szczególnie od strony granicy wschodniej;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu;

d) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami; dopuszcza się rozbudowę urządzeń związanych z eksploatacją boiska;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
   c) wysokość budynków w przypadku rozbudowy oraz budowy nowych budynków – do 9 m w przypadku dachu płaskiego i 12 m w przypadku dachu stromego; zabudowa garażowa i gospodarcza do 5 m;
   d) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dopuszcza się zachowanie i budowę dachu płaskiego; zabudowa garażowa i gospodarcza dachy płaskie lub strome;
   e) linia zabudowy – nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 5 m, 6 m,10 m i 12 m;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowanie istniejące wydzielenie;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący z drogi powiatowej i z drogi gminnej;
   b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych samochodów – min. 20 stanowisk w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B18 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady zagospodarowania terenu - istniejący budynek jednorodzinny z usługami w parterze, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa usługowa - nieuciążliwa;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

c) wysokość budynków w przypadku rozbudowy oraz budowy nowych budynków – do 9,0 m dla dachu stromego;

d) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej;

e) zabudowa garażowa i gospodarcza w głębi działki, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy – nieprzekraczalne 7,7 m i 11,5 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd istniejący;

b) ilość miejsc parkingowych samochodów – min. 4 stanowiska;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

19. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B19a MN,U; B19b MN,U; B19c MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca i projektowana zabudowa jednorodzinna z usługami w parterze lub dobudowanymi, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;

b) zabudowa usługowa - nieuciążliwa;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;

c) wysokość budynków mieszkalnych w przypadku rozbudowy oraz budowy nowych – do 8,5 m w przypadku dachu stromego; zachowuje się wysokość dachów stromych w przypadku istniejącej zabudowy; budynek usługowy o wysokości do 5 m;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; zachowuje się geometrię dachów stromych w przypadku istniejącej zabudowy; budynek usługowy- dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25º do 40º;

e) zabudowa garażowa i gospodarcza w głębi działki, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy – obowiązująca 15 m od pasa drogowego; nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości:
   a) B19a MN,U, B19b MN,U – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie;
   b) B19c MN,U:
      - dla części terenu nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie oraz ze względu na utrzymanie stanu istniejącego;
      - 20% dla pozostałych terenów.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B20 U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa usług finansowych ;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;

c) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
   c) wysokość budynku – istniejąca w przypadku dachu płaskiego i 10 m w przypadku dachu stromego;
   d) geometria dachu – istniejący – płaski; w przypadku dachu stromego dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50 % długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej;
   e) zabudowa garażowa i gospodarcza w głębi działki, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linia zabudowy – nieprzekraczalna 15 m i 7 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenia;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący;
   b) ilość miejsc parkingowych – min. 5 stanowisk w tym jedno dla pojazdu osoby niepełnosprawnej;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B 21 MW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa wielorodzinna istniejąca;
   b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; dopuszcza się dobudowę przedsionków do wejścia na klatkę schodowe;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca powiększona o dobudowaną powierzchnię przedsionków;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 10%;

c) geometria dachu budynku bez zmian;

d) linia zabudowy – nieprzekraczalna, istniejąca zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w obrębię dobudowywanych przedsionków o 2 m;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w obrębie jednostki znajduje się budynek objęty ochroną ustaleniami planu – nr 21 – obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego z tym że ochronie podlega bryła budynku, forma i kształt dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych od strony ścian szczytowych i frontowych, wysokość kalenicy i gzymsu, okapu;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd istniejący z drogi wewnętrznej;

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych miejsc parkingowych;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B22 KS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji – garaż;

2) zasady zagospodarowania terenu - zachowuje się istniejącą zabudowę;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – istniejąca;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;

d) wysokość budynku bez zmian;

e) geometria dachu budynku bez zmian;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się wydzielenie działki;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy istniejące;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B23 P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów składów, magazynów, usług;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   b) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;
   c) wysokość budynków – do 8 m;
   d) geometria dachu – zachowuje się istniejącą geometrię dachu;
   e) linia zabudowy – nieprzekraczalna 5 m i 8 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący z drogi powiatowej i wewnętrznej;
   b) ilość miejsc parkingowych – min. 5 stanowisk;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

24. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami B 24a P,U; B24b P,U i B24c P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa obiektami produkcyjnymi, składy, magazyny oraz bazy z wykluczeniem działalności, której uciążliwość może wykroczyć poza granice działek, usługi;

b) od strony drogi powiatowej wyeksponować zabudowę administracyjno-usługową;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, oraz rozbudowę i budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

d) wzdłuż zewnętrznych granic działek dopuszcza się realizację pasa wysokiej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m;

e) na terenie B24b P,U dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające mieszkanie właściciela działki lub zarządcy zakładu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

c) wysokość budynków – do 8 m dla dachów płaskich i 11 m dla dachów stromych;

d) geometria dachu – dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20º do 40º;

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne dla nowej zabudowy 4m od granicy terenu kolejowego, 7,0 m od drogi powiatowej, 4,0 m i 6,0 m od drogi wewnętrznej, 4 m od KPJ oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w formie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd istniejący z drogi powiatowej i wewnętrznej;

b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego i kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

25. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B25a MN; B25b MN; B25c MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
   c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego – dla dachu dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla istniejącej zabudowy zachować geometrię dachów;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – nieprzekraczalne 15 m od granicy terenu kolejowego i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B26 P, M obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy magazynowej i mieszkaniowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa magazynowa od strony B24b P,U;

b) na pozostałym terenie zabudowa mieszkaniowa właściciela działki; dopuszcza się usługi w parterze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

c) wysokość budynków – magazynowego do 5 m, dach o pochyleniu do 15º; mieszkaniowego do 9 m, dach dwuspadowy o pochyleniu połaci dachowych od 35º do 45º;

d) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

e) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w formie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd drogą wewnętrzną;

7) min. ilość miejsc parkingowych samochodów zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B 27 E obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki – stacja trafo;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zainwestowanie stacji;

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację zgodnie warunkami technologicznymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - linia

zabudowy nieprzekraczalna - istniejąca;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „C".

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C1a MN,U; C1b MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w głębi działki jak zabudowa gospodarczo -garażowa;
   b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;
   c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległych dróg;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m; usługowego do 5 m;
   d) geometria dachu: budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku mieszkalnego; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º lub dach płaski;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 7m, 10m i nieprzekraczalne 6m, 7m, 10m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych istniejących i projektowanych dróg;
   b) min. ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C2a MN; C2b MN; C2c MN; C2d MN; C2e MN; C2f MN; C2g MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 8 m,10 m i 12 m i nieprzekraczalne 6 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych, istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem

planu miejscowego;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości:

a) C2a - C2e MN, częściowo C2f MN - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie;

b) część C2f MN, C2g MN - 20,0%.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C3a MN,U; C3b MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w głębi działki jak zabudowa gospodarczo -garażowa;

b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;

c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległych dróg;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki– 40%;

c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m; usługowego do 5 m;

d) geometria dachu: budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku mieszkalnego; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º lub dach płaski;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy – obowiązujące 10m i 12 m; nieprzekraczalne 6 m i 8 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować cenny drzewostan;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami

odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych istniejących i projektowanych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C4a MN; C4b MN; C4c MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 10m; nieprzekraczalne 6m, 8 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych, istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C5 RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu;
   b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
   c) wysokość kalenicy głównej dla budynku mieszkalnego – od 7 do 9 m; dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 6,5 m;
   d) geometria dachu - dla budynku mieszkalnego dach dwuspadowy (w tym naczółkowy) lub wielospadowy; dla pozostałych budynków dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20º do 50º, kalenica o wysokości do 6,5 m, dopuszcza się dach płaski o wysokości do 5,0 m;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne 6m, 8 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z przyległej drogi;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu

istniejącego.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami: C6a MN; C6b MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;
   c) od strony C 10 Rz ogrodzenie w żywopłocie oraz zadrzewienie wysokie lub wysoki żywopłot (powyżej 3 m);
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 10 m i 12 m; nieprzekraczalne 10 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych, istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0% .

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C7a MN i C7b MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 8 m, 12 m; nieprzekraczalne 4 m, 6m, 8m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych, istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem planu;
   b) min. ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0% .

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C8a MN; C8b MN i C8c MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy – obowiązujące 8m, 10 m i 12 m; nieprzekraczalne 4 m, 6 m, 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część działek zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie WIII ochrony archeologicznej. Strefa „W III"-; ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
   a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
   b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych, istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
8) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C9a ZP, C9b ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zieleńce, parki z urządzeniami małej architektury i rekreacji;

b) w obrębie C9a ZP wykorzystać zróżnicowanie terenowe dla celów rekreacyjnych;

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – składniki małej architektury:

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – składniki małej architektury:

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy z przyległych dróg;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i ewentualnie nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 1,0%.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C10 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniaczy, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w tylnej części działki jak zabudowa gospodarczo - garażowa;

b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;

c) powierzchnia zabudowy budynku usługowego do 150 m2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m; usługowego do 5 m;

d) geometria dachu: budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku mieszkalnego; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º lub dach płaski;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) od strony terenów kolejowych ogrodzenie w żywopłocie oraz zadrzewienie wysokie lub wysoki żywopłot (powyżej 3 m);

g) linie zabudowy – obowiązujące - 8 m, nieprzekraczalne 4 m, 6 m, 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; od granicy terenu kolejowego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15 m;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować cenny drzewostan;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych istniejących i projektowanych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym zagospodarowaniem, dla pozostałego terenu - 20%.

11. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C11a Rz; C11b Rz; C11c Rz; C11d Rz obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) użytki rolne i zadrzewienia;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż rowu oraz sieciowej infrastruktury technicznej;
   c) dopuszcza się budowę na słupach ciągu pieszego nad terenem (min. w sąsiedztwie rowu 1 m n.p.t.) o szerokości min. 3 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy budynkami, dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowej infrastruktury technicznej;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować istniejący cenny drzewostan, wzdłuż rzeki korytarz ekologiczny, stąd zakaz zagospodarowania, które stanowiłoby przeszkodę w przemieszczaniu się głównie fauny;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – tereny przyległe do rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego ;

7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazdy z przyległej istniejącej i projektowanej drogi;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C12a WS i C12b WS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zachować naturalny charakter koryta rowu;
   b) nad rowem tak jak nad łąkami dopuszcza się budowę na słupach drewnianych ciągu pieszego nad terenem (min. wys. w sąsiedztwie rowu 1m n.p.t.) o szerokości min. 3 m w obrębie C12b WS zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować naturalny charakter koryta rowu tak, ażeby nie występowały przeszkody w przemieszczaniu się głównie fauny i ichtiofauny (rów jest składnikiem korytarza ekologicznego);

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren rowu użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego ;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C13a Kp; C13b Kp; C13c Kp; C13d Kp; C13e Kp obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;

2) zasady zagospodarowania terenu - chodnik, zieleńce, urządzenia małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – składniki małej architektury; w obrębie C11a Rz, C11b Rz i C12b WS ciąg pieszy zgodnie z ustaleniami dla ww. jednostek;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy z przyległych dróg;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 1,0%.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C14 IT obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zasady zagospodarowania terenu - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym trafostacja, przepompownia itp.;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy – nieprzekraczalna budynku 1,5 m od drogi;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;
   c) wysokość budowli - do 3 m;
   d) geometria dachu – dach płaski;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - istniejące;

6) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu nieruchomości – 1,0%.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C15 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zieleńce, parki z urządzeniami małej architektury, sportu i rekreacji;
   b) zachować cenny drzewostan;
   c) wykorzystać zróżnicowanie terenowe dla celów rekreacyjno-sportowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) altany o pow. zabudowy do 35 m2 każda;
   b) wysokość zabudowy - 4 m dla płaskich dachów i 5 m dla stromych dachów;
   c) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 8 m od drogi;

d) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 40º; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi 23 KDD;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenie części infrastruktury technicznej, nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: D1a Rz; D1b Rz; D1c Rz; D1d Rz; D1e Rz; D1f Rz obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) użytki rolne i zadrzewienia;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącego cennego drzewostanu oraz sieciowej infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy budynkami, dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowej infrastruktury technicznej;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować istniejący cenny drzewostan, wzdłuż rzeki korytarz ekologiczny, stąd zakaz zagospodarowania, które stanowiłoby przeszkodę w przemieszczaniu się głównie fauny;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – tereny przyległe do rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazdy z przyległej istniejącej i projektowanej drogi;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D2 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) front budynku mieszkalnego od strony przyległej drogi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna od 7 do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linia zabudowy – nieprzekraczalna 5 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – podział zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległej, projektowanej drogi zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D3 K obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń kanalizacji;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca przepompownia ścieków;

b) dopuszcza się rozbudowę, modernizację;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – istniejąca i zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu, w przypadku rozbudowy obiekty uciążliwe oddalić od przyległych terenów mieszkaniowych o wielkości wynikające z przepisów odrębnych;

b) parametry obiektów rozbudowywanych zgodnie z wymogami technologicznymi;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 10%;

d) wysokość budynków do 5 m dla dachów płaskich;

e) wzdłuż granicy południowej wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – eksploatacja przepompowni nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w zakresie hałasu i odorów poza granicami działki od strony południowej;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: D4a W; D4b W; D4c W; D4d W obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń wodociągu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejące studnie – wyłączone z eksploatacji ze zdemontowanymi urządzeniami;

b) dopuszcza się likwidację studni;

c) w przypadku likwidacji studni ich tereny przeznacza się pod funkcje terenów sąsiednich;

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – istniejące 3, 5 10 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- w przypadku likwidacji studni w jednostce D4a W uwarunkowania jak w D5 MN,U i zgodnie z rysunkiem planu lub jak dla urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować istniejący wartościowy drzewostan, wzdłuż rzeki korytarz ekologiczny, stąd zakaz zagospodarowania, które stanowiłoby

przeszkodę w przemieszczaniu się głównie fauny;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – tereny przyległe do rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego, w przypadku nowej funkcji do 1%.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D5 MN,

U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 100 m2; budynek usługowy i zabudowa gospodarczo-garażowa w głębi działki; dla działki położonej w pobliżu D3 K ww. zabudowa w sąsiedztwie tej działki;
   c) w przypadku likwidacji studni (D4aW) teren studni można włączyć do terenów mieszkaniowych lub przeznaczyć pod infrastrukturę techniczną;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) b)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9 m; usługowego do 5m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne 5m, 8 m i 10 m od dróg oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie do infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami D6 P,U; D7 P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;
   b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela działki;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa obiektami produkcyjnymi, składy i magazyny z wykluczeniem działalności, której uciążliwość może wykroczyć poza granice na teren działki posiadającej inne uwarunkowania uciążliwości;
   b) od strony drogi wojewódzkiej wyeksponować zabudowę administracyjno-usługową;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
   c) wysokość budynków do 7 m dla dachów płaskich i 9 m dla dachów o spadku powyżej 30º;
   d) geometria dachu – dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30º do 50º;
   e) zakaz wykonywania ogrodzenia z płyt betonowych od strony dróg publicznych;
   f) w obrębie działki wprowadzić grupy zieleni wysokiej;
   g) linie zabudowy nieprzekraczalne 10 m od drogi wojewódzkiej i 8m od dróg pozostałych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część obszaru zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie WIII ochrony archeologicznej. Strefa „W III"-; ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac

ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z drogi wojewódzkiej zgodnie ze stanem istniejącym na teren D6 P,U a na teren D7 P,U z przyległej drogi gminnej KDD;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

9) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20%.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: D8a P,U; D8b P,U; D8c P,U; D8d P,U; D8e P,U; D8f P,U; D8g P,U; D8h P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, baz i usług;

b) przeznaczenie uzupełniające – na D8d P,U istniejąca część budynku przeznaczona na mieszkanie; na D8 b P,U i D8 c P,U dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego właściciela działki lub zarządcy, na pozostałych terenach dopuszcza się mieszkanie właściciela działki lub zarządcy zakładu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa obiektami produkcyjnymi, składy i magazyny oraz bazy z wykluczeniem działalności, której uciążliwość może oddziaływać negatywnie na teren sąsiedni posiadający inne uwarunkowania uciążliwości;

b) od strony drogi wojewódzkiej wyeksponować zabudowę administracyjno -usługową;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz rozbudowę i budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
   c) wysokość budynków: produkcyjnych i mieszkalnych do 9m, magazynowych do 8 m dla dachów płaskich i 10 m dla dachów o spadku powyżej 30º; dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków;
   d) geometria dachów – dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20º do 50º;
   e) zakaz wykonywania ogrodzeń zewnętrznych z płyt betonowych od strony dróg publicznych;
   f) w obrębie działek wprowadzić grupy zieleni wysokiej;
   g) linie zabudowy nieprzekraczalne 5m i 7,5 m od dogi wojewódzkiej, od pozostałych 4 m, 5 m i 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w formie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem ustaleń planu miejscowego;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd z drogi wojewódzkiej zgodnie ze stanem istniejącym na tereny do których nie ma innego dojazdu, w pozostałych przypadkach dojazd z pozostałych przyległych do działek dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;
8) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym, dla pozostałego terenu - 20%.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D9 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
3) zachowuje się istniejące zainwestowanie z dopuszczeniem rozbudowy parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

c) wysokość budynku mieszkalnego - istniejąca;

d) geometria dachu budynku – istniejąca;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, dopuszcza się od strony drogi wewnętrznej;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne 4 m, 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd istniejący;

b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D10 KS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - tereny komunikacji samochodowej - stacja paliw;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca zabudowa stacji paliw z zapleczem obsługi;

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, dopuszcza się rozbudowę obiektów związanych ze stacją paliw i obsługą podróżnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

c) wysokość budynków - dla istniejącej zabudowy zachowuje się istniejące wysokości, dla nowej zabudowy wysokość do 6 m;

d) geometria dachów – dla istniejącej zabudowy zachowuje się istniejącą geometrię

dachów; dla nowej zabudowy dachy płaskie;

e) zakaz wykonywania nowych ogrodzeń zewnętrznych od strony dróg z płyt betonowych;

f) w obrębie działki wprowadzić zieleń;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne – od drogi wojewódzkiej 5 m, od pozostałych terenów – 3 i 4 m;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w formie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd istniejący;

b) samochodów dostosowaną do rodzaju prowadzonej działalności;

c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych zgodnie ze stanem istniejącym;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D11a RM, D11b RM, D11c RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację zainwestowania w postaci zabudowy zagrodowej;

b) zasady zagospodarowania terenu w oparciu o wykonany podział terenu;

c) dla działek zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych od strony tej drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

c) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m, budynków gospodarczych do 7 m;

d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie

nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º , dopuszcza się dachy płaskie;

e) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne – 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6 m od drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – część działek zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w obszarze ograniczonym izofoną 40 dB od elektrowni wiatrowych w związku z czym dopuszcza się realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z przepisami odnośnie dopuszczalnych norm hałasu;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – w ramach drogi wewnętrznej obsługującej gospodarstwa rolne i jedno podłączenie do drogi wojewódzkiej - istniejące;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D 12E obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki – stacja trafo;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zachowuje się istniejące zainwestowanie stacji ;
   b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację pod warunkiem nie przekroczenia istniejących parametrów i gabarytów obiektu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - linia zabudowy nieprzekraczalna - istniejąca;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejące;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: D13a WS; D13b WS; D13c WS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka;
2) zasady zagospodarowania terenu - zachować naturalny charakter koryta rzeki;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować naturalny charakter koryta rzeki tak, ażeby nie występowały przeszkody w przemieszczaniu się głównie fauny i ichtiofauny (rzeka jest składnikiem korytarza ekologicznego);
4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren rzeki użytkować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;
6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;
8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

§ 21.

Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „E”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E1 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz rozbudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
   c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego uwzględniać uwarunkowania zawarte dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;
   d) dopuszcza się adaptację budynku gospodarczego na funkcję uzupełniającą funkcję główną z nieprzekroczeniem cech głównych budynku (wysokości, pow. zabudowy); dla terenu położonego poza strefą dopuszcza się budowę budynku usługowego i gospodarczo-garażowego parterowego o wys. do 6m z dachem dwuspadowym;

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej w związku z czym obowiązują uwarunkowania zawarte §10 ustaleń planu miejscowego z uwzględnienie ustaleń zawartych w pkt 3 lit.d;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległej drogi gminnej;
   b) min. 2 miejsca parkingowe ;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące oraz zgodnie z §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić strefę od gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E2 U,M obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową,

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa usług handlu i rzemiosła z budynkiem mieszkalnym właściciela terenu;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz rozbudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
   c) wysokość budynku: mieszkalnego - dla istniejących budynków zachować wysokość istniejącą, dla nowych budynków kalenica do 8,5 m; dla budynków usługowych do 5 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego – zachowuje się geometrię dachów istniejących; dla nowych budynków dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 30º do 40º;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu

miejscowego;

f) linia zabudowy – nieprzekraczalna, istniejąca zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości poza granicami działki;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący z przyległej drogi wojewódzkiej;
   b) ilość miejsc parkingowych - min. 3 miejsca;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące oraz zgodnie z §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E3 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy i zabudowa gospodarczo-garażowa ;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
   c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   c) wysokość budynku: mieszkalnego - dla istniejących budynków zachować wysokość kalenicy, dla nowych budynków kalenica do 8,5 m;dla budynków usługowych do 5 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego – zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy) dla budynku usługowego dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 30º do 40º;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linia zabudowy – nieprzekraczalna, istniejąca zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować cenny drzewostan poza terenem zabudowy;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenu znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej w związku z czym obowiązują uwarunkowania zawarte §10 ustaleń planu miejscowego;

b) w obrębie jednostki znajdują się budynki objęte ochroną ustaleniami planu miejscowego:

- nr 28 obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu miejscowego z tym że ochronie podlega bryła budynku, forma i kształt dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych od strony ścian szczytowych i frontowych, wysokość kalenicy i gzymsu, okapu;

- nr 30/1, 30/2 - obowiązują warunki ochrony zawarte w §10 ustaleń planu, zachować istniejącą elewację od strony ścian szczytowych i frontowych;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazdy istniejące z przyległej drogi wojewódzkiej;

b) ilość miejsc parkingowe zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

9) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E4 MW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wielorodzinna istniejąca z małą architekturą, zielenią oraz garażami;

b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; dopuszcza się dobudowę przedsionków do wejść na klatki schodowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca powiększona o dobudowaną powierzchnię przedsionków;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – istniejąca pomniejszona o dopuszczoną wielkość rozbudowy i zagospodarowanie terenu;
   c) wysokość budynków bez zmian;
   d) geometria dachów budynków bez zmian;
   e) linie zabudowy – nieprzekraczalne, istniejące zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w obrębię dobudowywanych przedsionków o 2 m;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd istniejący z przyległej drogi wewnętrznej;
   b) dopuszcza się dodatkowo wydzielenie do 6 miejsc parkingowych;
6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące; uwzględnić strefę min. 2 m od osi gazociągu średniego ciśnienia ;
7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie i ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E5 U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu;
2) zasady zagospodarowania terenu - zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) linia zabudowy – nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;
   c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;
   d) wysokość budynku bez zmian;
   e) geometria dachu budynku bez zmian;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości -zachowuje się istniejące wydzielenie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi wewnętrznej;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące; uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia ;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E6 MW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa wielorodzinna z małą architekturą, zielenią, garażami oraz obiektami urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) dopuszcza się w parterze usługi handlu, gastronomii oraz biura;
   c) ekspozycja ścian frontowych budynków od strony drogi wojewódzkiej i drogi klasy KDD;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%;
   c) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji; wysokość budynków garażowych do 3,0 m;
   d) geometria dachów – dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych 30º -45º, dachy budynków garażowych - płaskie;
   e) linie zabudowy nieprzekraczalne – 10 m i 20 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd przyległych dróg za wyjątkiem drogi wojewódzkiej;
   b) minimalna ilość miejsc garażowych i parkingowych równa ilości mieszkań;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące; uwzględnić strefę min. 2 m od osi od gazociągu średniego ciśnienia ;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu nieruchomości – 20,0%.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E7 KS; E8 KS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji samochodowej– garaż;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) linia zabudowy – istniejąca;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się rozbudowę o 20% istniejącej powierzchni zabudowy;
   c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – istniejąca pomniejszona o powierzchnie rozbudowy;
   d) wysokość budynku bez zmian;
   e) geometria dachu budynku bez zmian;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości - wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące;
6) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu nieruchomości – 1,0%.

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E9a MN,U; E9b MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w głębi działki, zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki;
   b) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m2;
   c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9 m; usługowego do 5 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie

nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º;

e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;

f) linie zabudowy nieprzekraczalne 6 i 8 m od projektowanych dróg oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E10 ZD obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów przydomowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zachować istniejące ogrody;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy altan i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozbudowę i budowę nowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) altany i budynki gospodarcze o pow. zabudowy do 35 m2 ;
   b) wysokość zabudowy - 4 m dla płaskich dachów i 5 m dla stromych dachów;
   c) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 4 m od drogi, od zewnętrznych granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 40º; dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenia;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący z drogi wewnętrznej;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i ewentualnie nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E11 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego – dla istniejącej zabudowy zachować wysokość istniejącej kalenicy, dla nowej zabudowy do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna o wysokości do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego – zachowuje się geometrię dachów stromych (w przypadku istniejącej zabudowy), dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne 5 i 6 m od granic z drogą istniejącą i projektowaną oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się

stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla terenu z istniejącym zagospodarowaniem tożsamym z projektowanym zagospodarowaniem, dla pozostałego terenu - 20%.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E12 P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa obiektami: produkcyjnymi, składami i magazynami z wykluczeniem działalności, której uciążliwość może wykroczyć poza granice działki oraz usług handlu i rzemiosła;
   b) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego właściciela działki lub zarządcy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
   c) wysokość budynków do 7 m dla dachów płaskich i 9 m dla dachów o spadku powyżej 30º;
   d) geometria dachu – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 30º do 50º;
   e) zakaz wykonywania ogrodzenia z płyt betonowych;
   f) wzdłuż granic przyległych do ogrodów oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m;
   g) linie zabudowy nieprzekraczalne – 15 m od projektowanego pasa drogowego i zabudowy jednorodzinnej, 10 m od ogrodów przydomowych i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia normowych wielkości przede wszystkim w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w postaci spalin i pyłów oraz odorów oraz nie może wykroczyć poza granice działki;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – regulacja granicy działki poprzez przeznaczenie części działki pod poszerzenie pasa drogowego drogi przylegającej od strony południowej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) główny dojazd z drogi dojazdowej od strony południowej, dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi

zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na kontynuację przeznaczenia terenów zawartych we wcześniej obowiązującym planie.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E13 MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
   b) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi z której jest wjazd na działkę;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni 1000 - 1500 m2 25%, dla działek o powierzchni powyżej 1500 m2 20%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne 5 m, 6 m i 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem ustaleń planu miejscowego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E14 MN,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub w głębi działki, zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki;
   b) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 100 m2;
   c) fronty budynków mieszkalnych od strony przyległej drogi z której jest wjazd na działkę;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   c) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9m; usługowego do 5 m;
   d) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35º do 50º, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla budynku usługowego dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20º do 35º;
   e) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z §7 ustaleń planu miejscowego;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne 5m, 6m, 8m i 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) zasady ochrony według przepisów odrębnych – część działek zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i raportem oddziaływania elektrowni na środowisko znajduje się w obszarze ograniczonym izofonami 45 - 40 dB od elektrowni wiatrowych w związku z czym dopuszcza się realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi odnośnie dopuszczalnych norm hałasu;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – nowe podziały zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu miejscowego;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazdy z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §15 ustaleń planu miejscowego;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi

zawartymi w §16 ustaleń planu miejscowego;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych wzrostu nieruchomości – 20,0%.

§ 22.

Ustalenia dla terenów komunikacji.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 01 KDZ obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii powiatowej Nr 3324Z Sianożęty – Dygowo - Pobłocie Wielkie, klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) wyposażenie techniczne drogi;
   b) infrastruktura techniczna:
      - wodociąg – o średnicy DN/OD 63 - 160 mm;
      - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 63-110 mm;
      - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 150-250 mm;
      - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/OD 150÷1000 mm;
      - gazociąg;
      - linie elektroenergetyczne;
      - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna istniejąca 12-20 m, dopuszcza się zachowanie istniejącej linii rozgraniczającej w obszarze zabudowanym;
   b) ustala się skrzyżowania drogi z innymi drogami zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu miejscowego;
   c) utrzymuje się istniejące skrzyżowania i zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas;
   d) w obrębie drogi zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
   e) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi;
   f) w pasie drogowym dopuszcza się:
      - ścieżkę rowerową;
      - chodniki;
      - oświetlenie drogi;

- infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko lub ze względów ekonomicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować cenny drzewostan wzdłuż drogi na odcinku objętym planem miejscowym;

5) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 01 KDL, 02KDL obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – droga klasy lokalnej, kategorii gminnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) wyposażenie techniczne drogi;
   b) infrastruktura techniczna:
      - wodociąg – o średnicy DN/OD 63 – 160 mm;
      - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 63-110 mm;
      - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 150-250 mm;
      - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/OD 150÷1000 mm;
      - gazociąg;
      - linie elektroenergetyczne;
      - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - drogi projektowane: zmienne 12 - 17 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; drogi istniejące zgodnie ze stanem istniejącym;
   b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
   c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas;
   d) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi;
   e) w pasie drogowym dopuszcza się:
      - chodniki;
      - oświetlenie drogi;

- ścieżkę rowerową;
- infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko, ze względów ekonomicznych lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – dopuszcza się zadrzewienia w obrębie pasa drogowego;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem i tekstem planu miejscowego;
6) ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29 KDD, 30KDD, 31KDD, 32 KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – droga klasy drogi dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) wyposażenie techniczne drogi;
   b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
      - wodociąg – o średnicy DN/OD 63 - 160mm;
      - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 63-110 mm z dopuszczeniem przepompowni w obrębie poszerzenia pasa drogowego;
      - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 150-250 mm
      - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/OD 150÷1000 mm;
      - gazociąg;
      - linie elektroenergetyczne;
      - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
      - uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia w drogach 01 KDD, 02 KDD, 07 KDD, 28 KDD, 32 KDD;
3) zasady zagospodarowania drogi:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających dróg projektowanych: 10 - 12 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; droga 07 KDD na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką i zgodnie z rysunkiem planu 8 m (pozostałe 2 m poza granicami planu

); drogi istniejące zgodnie ze stanem istniejącym; ustala się skrzyżowanie dróg z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i z przepisami odrębnymi,

b) utrzymuje się istniejące skrzyżowania i zjazdy z dróg, dopuszcza się nowe zjazdy dla działek położonych wzdłuż drogi;

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników, jeżeli pas drogowy w stanie istniejącym jest węższy od 10,0 m;

e) dla drogi nr 07 KDD ustala się lokalizacje krawężnika w odległości min. 1,5 m od zachodniej granicy linii rozgraniczającej drogi;

f) 31 KDD – trójkąt widoczności drogi 30 KDD (część poza granicami planu);

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – dopuszcza się zadrzewienia w obrębie pasa drogowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych; obowiązują uwarunkowania zawarte są w §10 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem i tekstem planu miejscowego;

7) zasady i warunki podziału nieruchomości – dla dróg oznaczonych symbolami 01 KDD, 02 KDD, 03 KDD, 04 KDD, 05 KDD, 06 KDD, 07 KDD (część), 32 KDD – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, 12,0 m, 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych:

a) drogi istniejące - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

b) drogi nowoprojektowane – 1,0 %

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne obsługujące część zurbanizowaną miejscowości lub dojazdy do nich;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) wyposażenia techniczne drogi;

   b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi;

   - wodociąg – o średnicy DN/OD 63 - 160mm;

   - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 63-110 mm z dopuszczeniem przepompowni;

   - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 150-250 mm;

   - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/OD 150÷1000 mm;

   - gazociąg;

   - linie elektroenergetyczne;

   - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

   c) uwzględnić przebieg gazociągu średniego ciśnienia w drodze 26 KDW;

3) zasady zagospodarowania:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5 -12 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

   b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – dopuszcza się zadrzewienia w obrębie pasa drogowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem i tekstem planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych:

   a) drogi istniejące - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.

   b) drogi nowoprojektowane – 1,0 %.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KPJ, 02KPJ, 03KPJ, 04KPJ, 05KPJ, 06KPJ, 07KPJ, 08KPJ obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) wyposażenia techniczne ciągu;
   b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających;

3) zasady zagospodarowania:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 m do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; istniejące zgodnie ze stanem istniejącym;
   b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;
   c) w pasie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się oświetlenie;
   d) w obrębie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się poruszanie tylko pojazdów specjalnych, pojazdów uprawnionych i pojazdów właścicieli przyległych terenów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

5) ustalenia dotyczące stawek procentowych:
   a) ciągi istniejące - nie ustala się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ze względu na utrzymanie stanu istniejącego.
   b) ciągi nowoprojektowane – 1,0 %.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23.

1. Część terenów objęta niniejszym planem miejscowym uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych, w tym klasy III na cele nierolnicze w ramach 2 planów:

1) Uchwała Nr VII/33/89 Gminnej Rady Narodowej w Dygowie z dnia 19 października 1989 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo oraz miejscowości Dygowo i Wrzosowo – Skoczów do 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1989 roku Nr 21, poz. 194);

2) Uchwała Nr IV/26/94 Rady Gminy w Dygowie z dnia 12 grudnia 1994 roku w sprawie uchwalenia zmian do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo do 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1994 roku Nr 22, poz. 107).

2. Pozostała część gruntów rolnych klasy III o powierzchni 13,3452 ha uzyskała zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji Nr GZ.tr.057-602-524/12 z dnia 24 października 2013 r. o przeznaczeniu na cele nierolnicze.

§ 24.

Dla terenów dla których zainwestowanie w stanie istniejącym jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego lub tereny dla których ustalenia w poprzednim i aktualnym planie są tożsame stwierdza się brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z ustaleniami planu miejscowego. Dla pozostałych terenów, dla których nastąpił wzrost wartości w wyniku ustaleń planu miejscowego zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zapisane stosowne wielkości.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Dygowo.