DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17.10.2024 r.

Poz. 4333

UCHWAŁA NR V/39/24
RADY GMINY GŁÓWCZYCE

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żoruchowo, w gminie Główczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688),

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LIV/450/23 Rady Gminy Główczyce z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żoruchowo, w gminie Główczyce, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce*" uchwalonego Uchwałą nr 93/R/2012 Rady Gminy Główczyce z dnia 23 stycznia 2012r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żoruchowo, w gminie Główczyce.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żoruchowo, w gminie Główczyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 43 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 13.

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

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

1) **altanie działkowej** - należy przez to rozumieć altanę działkową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

3) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

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

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

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

7) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

8) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

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

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować minimum 60% długości ściany frontowej budynków, z wyjątkiem ścian zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, które należy lokalizować w całości przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

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

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

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

12) **przedpolu budynku –** należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

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

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

15) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3m, obsadzony zwartą zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;

16) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) drzewo do zachowania;

8) strefa biologicznie czynna;

9) układ przestrzenny zespołu folwarcznego ujęty w ewidencji zabytków;

10) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;

11) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

12) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **68** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem cyfrowym od **1** do **14** oraz symbolem literowym **MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem cyfrowym od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MWW**;

3) tereny usług, oznaczone symbolem cyfrowym **1** i **2** oraz symbolem literowym **U**;

4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **US**;

5) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UR**;

6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDL**;

7) teren drogi lokalnej lub parkingu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDL-KOP**;

8) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDD**;

9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **KR**;

10) teren garażu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KOG**;

11) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **I**;

12) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;

13) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IWU**;

14) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RZ**;

15) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **RZM**;

16) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RZP**;

17) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **L**;

18) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**;

19) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP**;

20) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZD**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.

2. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **MWW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **MWW**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW**, **RZM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW** i **MWW** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZP** i **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

   a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

   b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

   c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

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

7) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenie fotowoltaiczne od dróg publicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

   a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

   b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

   c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1KDD**, **1KR**, **1IWU**, **1RZP**, **2RZP**, **1ZP**, zlokalizowany jest zespół dworsko-parkowy w Żoruchowie wpisany do rejestru zabytków pod nr A-226 (decyzja z dnia 28.05.1961r.), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest układ przestrzenny zespołu folwarcznego, ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego ochronie podlega: historyczny układ zabytkowego folwarku, składający się z obory w zespole folwarcznym, stajni, magazynu w zespole folwarcznym, trafostacji przy stajni oraz stodoły w zespole folwarcznym. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu. Formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów w zespole folwarcznym i tradycji budowlanej regionu. Wszelkie działania w obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1RZP** i **2RZP**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. obora w zespole folwarcznym, stajnia, magazyn w zespole folwarcznym, trafostacja przy stajni, stodoła w zespole folwarcznym, budynek gospodarczy w zespole folwarcznym, magazyn, dla których ustala się:

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

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu, na pokrycie pierwotne lub na blachę o niskim profilu, blachodachówkę, dachówkę ceramiczną, w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej;

4) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;

5) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych okien połaciowych oraz urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;

6) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się rozbudowę budynków w celach zapewnienia do nich dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla których nie obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej;

8) zakaz montowania urządzeń technicznych (w tym przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur) na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;

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

10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4RZM**, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz elewacji ceglanej budynku, eksponowanej od strony drogi publicznej;

3) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej;

4) zakaz nadbudowy budynku;

5) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej;

6) dopuszcza się rozbudowę budynku w celach zapewnienia do niego dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej;

7) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 7-30/51, AZP 7-30/52, AZP 7-30/53, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie stref roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US** i **ZP**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

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

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

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

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

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

5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

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

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1IWU** ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 18. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1KDL**, **3KDD**, **3KR**, **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 19. Część terenu **1L** objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu uznania gruntów za użytki ekologiczne.

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

§ 20. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**: 800m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **1MWW**, **2MWW**, **2U**: 900m^2,

c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3MWW**: 1500m^2,

d) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 20m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

§ 21. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w strefie użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przebiegająca w granicach planu, droga publiczna gminna klasy lokalnej nr 103014G, zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**.

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

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

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

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

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

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 300m^2 powierzchni użytkowej;

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

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **UR**, **L**, **ZP** i **ZN**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

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

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

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

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) obowiązuje nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidulane, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się dopuszczenie uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 25. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2.

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

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 26. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,39ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,13ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,47ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 0,18ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,07ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 0,14ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 0,12ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 0,15ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 0,43ha), **10MNW** (o powierzchni ok. 1,67ha), **11MNW** (o powierzchni ok. 0,09ha), **12MNW** (o powierzchni ok. 0,05ha), **13MNW** (o powierzchni ok. 0,85ha),oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Przez tereny **3MNW**, **4MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 27. Dla terenu **14MNW** (o powierzchni ok. 1,58ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

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

§ 28. Dla terenów **1MWW** (o powierzchni ok. 0,54ha), **2MWW** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;

11) geometria głównych połaci: dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL-KOP** oraz **1KOG**.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

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

§ 29. Dla terenów **3MWW** (o powierzchni ok. 0,57ha), **4MWW** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu **3MWW**: 1500m^2,

b) dla terenu **4MWW**: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 8m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOG**.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

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

§ 30. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,02ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,7;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,4;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 2,1;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,15;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach układu przestrzennego zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków, w granicach, którego znajdują się zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 31. Dla terenu **2U** (o powierzchni ok. 0,43ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren usług. W granicach terenu nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

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

§ 32. Dla terenów **1US** (o powierzchni ok. 1,11ha), **2US** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 8m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

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

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. W granicach terenu **2US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33. Dla terenu **1UR** (o powierzchni ok. 0,02ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 0,7;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 8m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, drewno, szkło, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 34. Dla terenu **1KDL** (o powierzchni ok. 1,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebieg dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 35. Dla terenu **1KDL-KOP** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej lub parkingu. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie parkingu naziemnego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,42ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,40ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §18.

6. Przez teren **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,03ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,11ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,22ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,01ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,13ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,16ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,31ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,06ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,20ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **3KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

4. Teren **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu **3KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §18.

6. Przez tereny **3KR, 4KR**, **11KR** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38. Dla terenu **1KOG** (o powierzchni ok. 0,98ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren garażu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowalnej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 4m;

9) geometria głównych połaci dachu: dach płaski;

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 23. Na terenie należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZD.**

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 39. Dla terenu **1I** (o powierzchni ok. 0,33ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10m. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,001ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10m.

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenu **1IWU** (o powierzchni ok. 0,11ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10m.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 1,45ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,8ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 3,58ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,39ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

9) geometria głównych połaci dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 20-45 stopni;

3. Przez tereny **3RZ**, **4RZ** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 43. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,58ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,74ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 1,02ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,87ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 1,37ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 2,2ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 0,33ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,63ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,63ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. W granicach terenu **4RZM**, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenów **5RZM, 6RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 7-30/51, AZP 7-30/52, AZP 7-30/53, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez tereny **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

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

§ 44. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 1,01ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 6,62ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 0,19ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) w granicach terenu **1RZP**: 9m,

b) w granicach terenów **2RZP** i **3RZP**: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blachodachówka lub blacha o niskim profilu; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, jasnego szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenów **1RZP**, **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

4. W granicach terenów **1RZP**, **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zespół dworsko-parkowy, w tym pałac oraz budynek gospodarczy, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 10.

5. Tereny **1RZP**, **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach układu przestrzennego zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenu **2RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 45. Dla terenu **1L** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach użytku ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 46. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,32ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 4,47ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,28ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **1ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości granicach założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23 ust. 1.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenów **1ZD** (o powierzchni ok. 0,17ha), **2ZD** (o powierzchni ok. 0,09ha), **3ZD** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35m^2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację infrastruktury ogrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35, lecz nie więcej niż 70m^2 powierzchni zabudowy na działkę ogrodową;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,50;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów dwuspadowych i 4m dla dachów płaskich;

9) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23. Obsługę komunikacyjną do terenu **2ZD** ustala się poprzez teren **1KOG**.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główczyce.

§ 50. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Matkowski

Załącznik nr 2
do Uchwały NR V/39/24
Rady Gminy Główczyce
z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Załącznik nr 3
do Uchwały NR V/39/24
Rady Gminy Główczyce
z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego planem, obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr 58/91/03 Rady Gminy Główczyce z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce w obrębach ewidencyjnych Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo.
Część terenu objętego niniejszym planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Ponadto w zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się konieczności znaczącej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W granicach planu nie planuje się także budowy nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym

zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 4
do Uchwały NR V/39/24
Rady Gminy Główczyce
z dnia 26 września 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Główczyce na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

http://ug.glowczyce.ibip.pl/public/getFile?id=448289