

**UCHWAŁA NR XL/364/18  
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 9 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego  
Ulkowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 15, art. 16 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Pszczółki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki uchwalonego uchwałą nr XXIII/196/16 z dnia 20 grudnia 2016 r. **uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Ulkowy, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXVI/284/14 z dnia 19 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Ulkowy.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków i budowli;
- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy, wieże widokowe;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup>), garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Zabudowa** – budynki.

§ 4. 1. W granicach planu obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) Obiekty zabytkowe, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, podlegają ochronie w zakresie:
  - a) historycznej bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej,

- b) historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki,
  - c) historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki,
  - d) dyspozycji ścian i wystroju elewacji.
- 2) Obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, objęte ochroną poprzez ustalenia planu, w zakresie:
- a) historycznej bryły,
  - b) kształtu i pokrycia dachu.
- 3) Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach historycznego cmentarza, wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają:
- a) pozostałości sztuki (architektury) sepulkralnej,
  - b) założenie cmentarza (rozmieszczenie kwater, granice i bezpośrednie otoczenie),
  - c) starodrzew,
  - d) należy przeprowadzić rewaloryzację założenia cmentarza.
- 4) Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i dawnym cmentarzem, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), podlega ochronie w zakresie:
- a) zachowania historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
  - b) sposobu historycznego zagospodarowania terenu (w tym zachowania obszarów historycznie niezabudowanych w celu ochrony krajobrazu kulturowego, z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w § 5 ust. 1, pkt 1, 6),
  - c) naturalnego ukształtowania terenu w terenie 1.UK, 15.ZP,US i 16.ZP1, w tym zakaz makroniwelacji terenu,
  - d) zieleni wysokiej, historycznie komponowanej, związanej z zagospodarowaniem terenu historycznego parku, cmentarza, alei i wzgórza (obowiązuje zasada rewaloryzacji zabytkowej zieleni komponowanej),
  - e) ekspozycji czynnej i biernej, tj. z i na park, cmentarz, wzgórze wraz z aleją.
- 5) Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), działania inwestycyjne należy realizować w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu w zakresie:
- a) ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności zadrzewień przydrożnych,
  - b) zachowania układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi,
  - c) zachowania najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania,
  - d) utrzymania proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych, w skali zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - e) działania inwestycyjne należy realizować w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu w zakresie bryły budynku, kształtu dachu oraz formy architektonicznej.
- 6) W granicach opracowania zlokalizowana jest zieleni wysoka, oznaczona na rysunku planu, w formie starodrzewu, alei lub szpalerów, do zachowania i ochrony w następujący sposób:
- a) nakaz rewaloryzacji i pielęgnacji zabytkowej zieleni komponowanej,
  - b) nakaz rekompensacji w momencie usunięcia drzewa (np. ze względu na stan zdrowia lub powodujące zagrożenie) przy zastosowaniu drzew z gatunków drzew długowiecznych, parkowych lub tożsamyh z usuniętymi.
- 7) Na terenie strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i dawnym cmentarzem oraz w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy zakaz lokalizacji obiektów

dysharmonizujących, nie związanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (np. kioski, wiaty, blaszane garaże, obiekty tymczasowe), zakaz ten nie dotyczy obiektów wymienionych w § 5 ust.1.

8) Wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach i obszarach ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych i inne.

2. Istniejące drenaże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

3. Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, dopuszcza się konserwację i udrożnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

4. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

5. Na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rurociągi drenarskie (Dz. Nr 4 i Dz. Nr 5). Rurociągi te znajdują się w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Zarząd Zlewni Wód Polskich w Gdańsku. Rurociągi drenarskie powinny umożliwiać swobodny spływ wód gruntowych z terenów działek na których się znajdują, jak i do nich przyległych. W przypadku ich uszkodzenia w trakcie prowadzenia robót budowlanych związanych z zabudową, winny być doprowadzone do sprawności technicznej.

6. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

8. Przez obszar planu przebiega trasa linii napowietrznej wysokiego napięcia WN-110 kV nr 1424, relacji GPZ Gdańsk I – GPZ Miłobądz, wzdłuż której obowiązują ograniczenia prowadzenia prac budowlanych w odległości 20 m od osi przewodu.

9. Przez obszar planu przebiegają również linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia nn – 0,4 kV oraz linia kablowa średniego napięcia SN – 15 kV.

10. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

11. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

12. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

13. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie, w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

14. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

15. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5. 1. Wprowadza się ustalenia ogólne dla poszczególnych funkcji:

**1) UK – teren usług kultu religijnego:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ołtarz,
- teren drogi krzyżowej,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,
- wieża widokowa,
- obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych, lokalizowane na maks. 60 dni w roku,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki.

**2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa z zakresu handlu,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**3) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**4) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze,
- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja agroturystyki,
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**5) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze,
- zabudowa produkcyjna związana z działalnością rolniczą,
- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**6) ZP, US – teren zieleni urządzonej oraz teren sportu i rekreacji:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- parki, skwery, zieleńce,
- naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne, np. boiska, korty tenisowe, itp.,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek o funkcji usług publicznych z zakresu kultury (świetlica wiejska),
- obiekty małej architektury,
- obiekty sportowe, np. trybuny,
- place zabaw,
- plenerowe siłownie,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**7) ZP1 – teren zieleni urządzonej wraz z historycznym cmentarzem ewangelickim:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- historyczny cmentarz ewangelicki,
- parki, skwery, zieleńce

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury, wyłącznie poza terenem historycznego cmentarza ewangelickiego.
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej, wyłącznie poza terenem historycznego cmentarza ewangelickiego.

**8) ZP – teren zieleni urządzonej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- parki, skwery, zieleńce

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,
- plenerowe siłownie,
- place zabaw,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**9) R,ZL – teren rolniczy i leśny:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze – wyłącznie na gruntach rolnych,
  - lasy,
  - ochrona rzeźby terenu,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- obiekty małej architektury,
  - budowle związane z rolnictwem i gospodarką leśną,
  - zalesienia,
  - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**10) Tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej:**

- a) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,
- b) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- d) **KXP** – teren ciągu pieszo – jezdnego
- e) **KX** – teren ciągu pieszego.

**§ 6. 1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 1.UK.**

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **1.UK** – teren usług kultu religijnego
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr **1.UK** – 0,45 ha,
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4 i 5,
  - b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne, takie jak: bruk, kamień, żwir, itp.,
  - b) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka w formie starodrzewu, alei lub szpalerów – do zachowania i ochrony (oznaczona na rysunku planu).
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,
  - b) na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest zieleń wysoka, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 6 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: nie dotyczy
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - e) wysokość zabudowy dla wieży widokowej nie więcej niż 15,0 m,
  - f) geometria dachu dla wieży widokowej: dach jednospadowy lub dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25°-45°; kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się,
  - g) forma, materiał i kolorystyka: forma ażurowa, wkomponowana w zespół założenia podworsko – parkowego, kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; materiał – metal, stal, drewno oraz elementy żelbetowe w formie podmurówek i fundamentów; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
  - h) zakaz grodzenia terenów zabytkowych, z wyjątkiem historycznych ogrodzeń, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z materiałów szlachetnych, np. drewno, kamień, metal,
  - i) dopuszcza się lokalizację sztyldów omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
  - j) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
  - k) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 1 pkt 7 lit. j nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z ciągu pieszo – jezdnego,
  - b) dla planowanej inwestycji należy zapewnić min. 5 miejsc postojowych,
  - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko,
  - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) woda: z sieci wodociągowej,
  - f) cieciki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
  - h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
  - l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

**2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 2.MN,U.**

1) PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 2.MN,U – 0,12 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 13m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,

b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5,7 i 8.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 25%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,75,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do budynku,
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4,
  - h) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki, dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż 25° dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,
  - i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
  - j) zakaz stosowania przęseł żelbetowych w ogrodzeniach,
  - k) dopuszcza się lokalizację szyldów omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
  - l) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
  - m) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 2 pkt 7 lit. 1 nie dotyczy wydziełeń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie dotyczy.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi dojazdowej wewnętrznej.
  - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
    - min. 2 miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
  - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) woda: z sieci wodociągowej,
  - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
  - l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENI LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 30%.

### 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 3.MN ÷ 10.MN.

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr **3.MN** – 0,11 ha,
  - b) teren nr **4.MN** – 0,19 ha,
  - c) teren nr **5.MN** – 0,30 ha,
  - d) teren nr **6.MN** – 1,85 ha,
  - e) teren nr **7.MN** – 0,52 ha,
  - f) teren nr **8.MN** – 0,51 ha,
  - g) teren nr **9.MN** – 0,47 ha,
  - h) teren nr **10.MN** – 0,65 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 4 i 5,
  - b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 13m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka w formie starodrzewu, alei lub szpalerów – do zachowania i ochrony (oznaczona na rysunku planu).



5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) na przedmiotowym terenie zlokalizowane są obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny nr 45 z częścią gospodarczą (dz. nr 33/5 – na rysunku planu nr II), (UII-15/227/240),

- budynek mieszkalny nr 47 z częścią gospodarczą (dz. nr 34 – na rysunku planu nr III), (UII-16/228/240),

- budynek mieszkalny nr 49 z częścią gospodarczą (dz. nr 35/4 – na rysunku planu nr IV), (UII-17/229/240), dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 1 i 8,

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,

c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 25%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,75,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,

- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,

- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

- dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż  $30^{\circ}$  dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,

i) dla budynków mieszkalnych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (oznaczonego na rysunku planu) należy zachować istniejące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- j) zakaz dalszej rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (oznaczonych na rysunku planu), dopuszcza się przebudowę dobudówek już istniejących, w sposób harmonizujący z bryłą i formą budynku historycznego,
  - k) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
  - l) zakaz stosowania przeseł żelbetowych w ogrodzeniach,
  - m) dopuszcza się lokalizację szyldów omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
  - n) na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (oznaczonych na rysunku planu) dopuszcza się lokalizację szyldów omaks. pow. 0,5m<sup>2</sup>, dopasowanych do wystroju (detalu architektonicznego) elewacji; w momencie występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu,
  - o) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 900m<sup>2</sup>,
  - p) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w § 6 ust. 3 pkt 7 lit. o nie dotyczy wydzieł dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 19m, nie więcej niż 45m,
  - c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: niemniej niż 900m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej lokalnej, z drogi publicznej dojazdowej, z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
  - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
    - min. 2 miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
  - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) woda: z sieci wodociągowej,
  - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,

l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

#### 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

#### 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU: PRZESTRZENNYM:

a) 30%.

#### 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 11.RM ÷ 13.RM.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **11.RM** – 0,46 ha,

b) teren nr **12.RM** – 0,61 ha,

c) teren nr **13.RM** – 0,87 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 4 pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

c) zakaz realizacji biogazowni.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) na przedmiotowym terenie zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 2,

- b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,
- c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 20%,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,6,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkalnej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m,
  - dla budynków inwentarskich i gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniżej położonym wejściu do budynku,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
  - dla budynków inwentarskich i gospodarczych: kąt nachylenia połaci  $20^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
  - dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż  $30^{\circ}$  dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,
- i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
- j) zakaz stosowania pręseł żelbetowych w ogrodzeniach,
- k) dopuszcza się lokalizację sztyldów omaks. pow.  $1\text{m}^2$ ,
- l) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- m) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 4 pkt 7 lit. 1 nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
  - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
    - min. 2miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
  - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) woda: z sieci wodociągowej,
  - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
  - h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
  - l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.



13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU: PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

#### 5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 14.RU.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **14.RU** – 0,61 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

c) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

d) uciążliwości aerosanitarnie pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,

e) zakaz realizacji biogazowni.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest obiekt zabytkowy, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny w zagrodzie nr 33 (dz. nr 15/2 – na rysunku planu nr I), (UII-13/225/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 1 i 8,

b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 20%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- e) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkalnej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m,
  - dla budynków inwentarskich i gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do budynku,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
  - dla budynków inwentarskich i gospodarczych: kąt nachylenia połaci  $20^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
  - dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie mniejszym niż  $30^{\circ}$  dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim,
- i) dla budynku mieszkalnego, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (oznaczonego na rysunku planu) należy zachować istniejące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- j) zakaz dalszej rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (oznaczonego na rysunku planu), dopuszcza się przebudowę dobudówek już istniejących, w sposób harmonizujący z bryłą i formą budynku historycznego,
- k) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
- l) zakaz stosowania przęsł żelbetowych w ogrodzeniach,
- m) dopuszcza się lokalizację szyldów omaks. pow.  $1\text{m}^2$ ,
- n) na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (oznaczonych na rysunku planu) dopuszcza się lokalizację szyldów omaks. pow.  $0,5\text{m}^2$ , dopasowanych do wystroju (detalu architektonicznego) elewacji; w momencie występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu,
- o) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- p) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 5 pkt 7 lit. o nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,

- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
- l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

**6. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 15.ZP,US.**

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP,US** – teren zieleni urządzonej oraz teren sportu i rekreacji.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **15.ZP,US** – 1,79 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 6 pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne, takie jak: bruk, kamień, żwir, itp.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,
- b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8,
- c) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka, oznaczona na rysunku planu, do zachowania i ochrony, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 6 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, budynek o funkcji usług publicznych z zakresu kultury (świetlica wiejska) należy lokalizować w południowej części terenu w pobliżu stawu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- dla działki budowlanej opowierzchni nie większej niż 600m<sup>2</sup>: nie więcej niż 16%, jednakże powierzchnia zabudowy budynku świetlicy wiejskiej winna wynosić maksymalnie 200m<sup>2</sup>,
  - dla działki budowlanej opowierzchni większej niż 600m<sup>2</sup> i nie większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie więcej niż 3%, jednakże powierzchnia zabudowy budynku świetlicy wiejskiej winna wynosić maksymalnie 200m<sup>2</sup>,
  - dla działki budowlanej opowierzchni większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie więcej niż 0,6%, jednakże powierzchnia zabudowy budynku świetlicy wiejskiej winna wynosić maksymalnie 200m<sup>2</sup>,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- dla działki budowlanej opowierzchni nie większej niż 600m<sup>2</sup>: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,32,
  - dla działki budowlanej opowierzchni większej niż 600m<sup>2</sup> i nie większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,06,
  - dla działki budowlanej opowierzchni większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,012,
- d) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla działki budowlanej opowierzchni nie większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - dla działki budowlanej opowierzchni większej niż 1500m<sup>2</sup>: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu: dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki, nie dotyczy obiektów sportowych, np. trybun,

- h) forma, materiał i kolorystyka: forma wkomponowana w zespół założenia podworsko – parkowego, kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; materiał – tynk, cegła, drewno lub okładzina drewniana oraz elementy żelbetowe w formie podmurówek i fundamentów; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu, szarości i matowym wykończeniu,
- i) zakaz grodzenia terenów zabytkowych, z wyjątkiem historycznych ogrodzeń, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z materiałów szlachetnych, np. drewno, kamień, metal,
- j) dopuszcza się lokalizację sztyldów omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
- k) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- l) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 6 pkt 7 lit. j nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi powiatowej lokalnej, z drogi dojazdowej wewnętrznej, z ciągu pieszo jezdnego.
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,

l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

#### 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 16.ZP1.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP1** – teren zieleni urządzonej wraz z historycznym cmentarzem ewangelickim.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **16.ZP1** – 0,40 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 7 pkt 4, 5.

b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

b) do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne, takie jak: bruk, kamień, żwir, itp.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest historyczny cmentarz ewangelicki, oznaczony na rysunku planu, wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 3 i 8,

b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- e) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - f) geometria dachu: nie określa się,
  - g) kolorystyka: stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - h) zakaz grodzenia terenów zabytkowych, z wyjątkiem historycznych ogrodzeń, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z materiałów szlachetnych, np. drewno, kamień, metal,
  - i) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
  - j) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
  - k) zakaz podziału na działki budowlane, określony w § 6 ust. 7 pkt 7 lit. j nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) dopuszcza się scalenie działek.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi dojazdowej wewnętrznej.
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
  - e) ogrzewanie: nie dotyczy,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - g) telekomunikacja: nie dotyczy,
  - h) gaz: nie dotyczy,
  - i) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.

## 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 17.ZP.

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** – teren zieleni urządzonej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
  - a) teren nr **17.ZP** – 0,30 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 8 pkt 4,
  - b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 13m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
  - a) nie dotyczy.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) nie dotyczy.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 5%,
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,05,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 6,0 m,
  - f) geometria dachu: nie określa się,
  - g) kolorystyka: stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - h) zakaz stosowania przęseł żelbetowych w ogrodzeniach,
  - i) dopuszcza się lokalizację sztyldów omaks. pow. 1m<sup>2</sup>,
  - j) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m<sup>2</sup>,
  - k) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w § 6 ust. 8 pkt 7 lit. j nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
  - a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 20m, nie więcej niż 50m,
  - c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: niemniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) dopuszcza się scalenie działek.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z drogi dojazdowej wewnętrznej.

b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości min. 5 miejsc postojowych,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko,

d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

e) woda: z sieci wodociągowej,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: nie dotyczy,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii do mocy nieprzekraczającej 100 kW,

j) telekomunikacja: nie dotyczy,

k) gaz: nie dotyczy,

l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

**9. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 18.R,ZL.**

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **R,ZL** – teren rolniczy i leśny.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **18.R,ZL** – 37,30 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 9 pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 13m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie dotyczy.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) nie dotyczy.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej dojazdowej, z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
- b) woda: nie dotyczy,
- c) ścieki sanitarne: nie dotyczy,
- d) wody opadowe: nie dotyczy,
- e) ogrzewanie: nie dotyczy,
- f) energia elektryczna: nie dotyczy,
- g) telekomunikacja: nie dotyczy,
- h) gaz: nie dotyczy,
- i) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.

## 10. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 19.KDL.

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
  - a) teren nr **19.KDL** – 0,56 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 10, pkt 5,
  - b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - a) nie dotyczy.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
  - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 18 m, wg rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
  - a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,
  - b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
  - a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:
  - a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

## 11. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 20.KDD.

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
  - a) teren nr **20.KDD** – 0,38 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - a) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - a) nie dotyczy.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
  - a) nie dotyczy.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 16 m, wg rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
  - a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,
  - b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
  - a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENI LUB REKULTYWACJI:
  - a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
  - a) 0%.

## 12. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 21.KDW i 22.KDW.

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDW** – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
  - a) teren nr **21.KDW** – 0,69 ha,
  - b) teren nr **22.KDW** – 0,79 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 12, pkt 4 i 5,
  - b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - a) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka w formie starodrzewu, alei lub szpalerów – do zachowania i ochrony (oznaczona na rysunku planu).
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
  - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,
  - b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8,
  - c) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka, oznaczona na rysunku planu, do zachowania i ochrony, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 6 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 13 m, wg rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
  - a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,
  - b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

### 13. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 23.KXP i 24.KXP.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KXP** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **23.KXP** – 0,34 ha,

b) teren nr **24.KXP** – 0,21 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 13, pkt 4 i 5,

b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka w formie starodrzewu, alei lub szpalerów – do zachowania i ochrony (oznaczona na rysunku planu).

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8,

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w historycznych granicach układu ruralistycznego wsi Ulkowy, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (UII-19/246/240), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 5, 7 i 8,

c) na przedmiotowym terenie, zlokalizowana jest zieleń wysoka, oznaczona na rysunku planu, do zachowania i ochrony, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 6 i 8.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 14 m, wg rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,
- b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.
- 14. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 25.KX.**
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KX** – teren ciągu pieszego.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr **25.KX** – 0,11 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 14, pkt 5,
- b) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz w formie plansz na ogrodzeniach.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) nie dotyczy.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i historycznym cmentarzem ewangelickim, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków (UII-1/213/240), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.1, pkt 4, 7 i 8.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie określa się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 7 m, wg rysunku planu,
- b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne, takie jak: bruk, kamień, żwir, itp.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,

b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 - arkusz 1 (załącznik nr 1);

2) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 - arkusz 2 (załącznik nr 2);

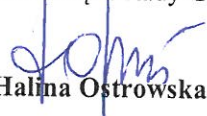
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4).

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



Przewodnicząca Rady Gminy

  
Halina Ostrowska

## Uzasadnienie

### 1. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Głównym założeniem planu miejscowego była ochrona terenu o wartościach kulturowych – Wzgórza Nadziei. Ustalenia planu utrzymują obecny ogólny charakter zagospodarowania terenu, w tym przewagę gruntów rolnych i leśnych oraz rodzaj zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz uzupełniających je usług. Wyznacza nowe lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w jednym przypadku już realizowanej na podstawie decyzji administracyjnej. Ustala także funkcje usługowe (usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji) dla zespołów zabytkowej zieleni – zadrzewienia po dawnym cmentarzu z kałwarią oraz parku podworskiego przy drodze lokalnej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są odpowiednio w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu. Ponadto, w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Plan w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 pkt 4 poszczególnych kart terenu – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 2, 3, 5, 6 określono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, ukształtowania terenu oraz środowiska gruntowo-wodnego. Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 672) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 469, ze zm.). W § 6 pkt 4 poszczególnych kart terenu plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto, w § 4 ust. 2, 3, 5, 6, plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz roślin, zwierząt i grzybów. Część terenu objętego przedmiotowym planem jest położona na gruncie klasy III. W toku procedury planistycznej zwrócono się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.276.2016 z dnia 21.09.2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie części terenów rolnych klasy III na cele nierolnicze. W związku z powyższym część gruntów klasy III została przeznaczona w planie pod teren rolniczy i leśny – 18.R,ZL. Część przedmiotowego terenu przeznaczona w planie pod funkcję terenu usług kultu religijnego – 1.UK jest położona na gruncie leśnym. W toku procedury planistycznej zwrócono się do Marszałka Województwa Pomorskiego z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją nr WBG-OGR.7151.13.2016.AS z dnia 06.05.2016r. Marszałek Województwa Pomorskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych cele nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.). Część obszaru planu zlokalizowana jest w historycznym układzie ruralistycznym wsi wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz w strefie ochrony zespołu podworsko – parkowego wraz ze wzgórzem, aleją i dawnym cmentarzem ewangelickim. Ponadto w granicach przedmiotowego planu zlokalizowane są budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Plan w § 4 ust. 1 oraz w § 6 pkt 5 poszczególnych kart terenu określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Plan w § 6 pkt 4 i § 6 pkt 10 poszczególnych kart terenu, oraz w § 4 ust. 15 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 pkt 10 poszczególnych kart terenu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory

ekonomiczne przestrzeni. Głównym założeniem planu miejscowego była ochrona terenu o wartościach kulturowych – Wzgórza Nadziei. W związku z powyższym, znaczna część przedmiotowego obszaru jest wyłączona spod zabudowy i przeznaczona na funkcje rolne i leśne. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługową i rekreacyjną zostały przeznaczone tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki.

7)Prawo własności: Na przedmiotowym terenie występują grunty własności gminnej oraz własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust. 15 zawiera ustalenie dotyczące bezpieczeństwa państwa. Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego: Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową i usługową jedynie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych. Przedmiotowy plan położony jest w granicach terenu przeznaczonego na ten cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki. Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, które były rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności. Natomiast nie wpłynęły uwagi od osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Można wnioskować więc, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Plan w § 4 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 oraz w § 6 pkt 10 poszczególnych kart terenu zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Wójt gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 08.05.2015 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 29.04.2015 r. na gminnej tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczółki wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 16.12.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 16.12.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu.
- dnia 07.07.2017 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o powtórny wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 07.07.2017 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o powtórny wyłożeniu planu do publicznego wglądu.
- dnia 15.12.2017 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o powtórny wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 15.12.2017 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o powtórny wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: Wójt gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Plan w § 6 pkt 10 poszczególnych kart terenu zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14)Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu

zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi: Teren objęty planem stanowi zarówno grunty własności gminy, jak i grunty prywatne. Ustalenia planu zachowują równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową i usługową tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki. Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, które były rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności. Natomiast nie wpłynęły uwagi od osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Można wnioskować więc, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy: Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie Ulkowy, gminie Pszczółki, w województwie pomorskim, tuż przy zachodniej granicy gminy. Po zachodniej stronie przecinającej gminę autostrady A1. Od zachodu przylega do kompleksu lasów Nadleśnictwa Kolbudy. Obejmuje także niewielkie enklawy leśne należące również do lasów Nadleśnictwa Kolbudy. Obszar planu nie jest objęty obecnie ustaleniami żadnego innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Głównym założeniem planu miejscowego była ochrona terenu o wartościach kulturowych – Wzgórza Nadziei. Wykładnią polityki przestrzennej gminy Pszczółki jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016 r. Wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- 4.M – strefa mieszkalna, główny kierunek rozwoju, to dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej(MN). Usługi winny stanowić jedynie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, chyba że stan istniejący lub istniejące przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi inaczej. Ponadto dopuszcza się: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;

- 4.R – strefa rolnicza, dopuszcza się w zależności od uwarunkowań tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU);

- 6.ZL – strefa leśna, lasy, enklawy zieleni śródleśnej.

W tekście studium Rozdział II, pkt 1 dla stref 1-14.M (mieszkalna) określono:

- przeznaczenie dominujące: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich,

- funkcje pozostałe, stanowiące uzupełnienie funkcjonalne w strefie – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: U – tereny usług, RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,

- funkcje wykluczone: P – produkcja, bazy, składy, UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, PG – obszary i tereny górnicze, ZD – ogrody działkowe.

Wg ustaleń planu znaczna część przedmiotowego obszaru jest wyłączona spod zabudowy i przeznaczona na funkcje rolne i leśne. Ponadto przedmiotowy teren przeznaczony jest pod funkcje terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowo – usługowych, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów usługowych w tym usług kultu, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz terenów komunikacyjnych. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016 r.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1) Dla gminy Pszczółki obowiązuje „Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Pszczółki” Nr XXXII/340/14 Rady Gminy Pszczółki z dnia 5 listopada 2014 r. Zgodnie z punktem „7. Wnioski. podpunkt 6., W aktualnej sytuacji przystąpienia do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki realizowane są zgodnie z ustaleniami zawartymi w istniejącym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki.”

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

1) Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Ulkowy” ustalenia planu spowodują wzrost wydatków z budżetu gminy oraz wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki z budżetu przeznaczane będą na: infrastrukturę techniczną.

