DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 11 maja 2017 r.

Poz. 1664

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 11.05.2017 12:36:13

UCHWAŁA NR NR XXVII/199/2017
RADY GMINY STARY TARG

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie: uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy - Zielonki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r poz.778 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Stary Targ,

Rada Gminy Stary Targ u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Targ (przyjętego Uchwałą Nr XXIII/197/2012 Rady Gminy Stary Targ z dnia 28 grudnia 2012r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy-Zielonki, zwany dalej „planem".

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **156,54** ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;

2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000;

3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dóbr kultury współczesnej.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia cyfrowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie cyfra określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu:
   a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   c) **MN,MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
   d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   e) **US** – teren sportu i rekreacji,
   f) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   g) **UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej,
   h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
   i) **RU** – tereny obsługi rolnictwa,
   j) **R** – tereny rolne,
   k) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   l) **RO** – tereny ogrodów działkowych,
   m) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
   n) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,
   o) **ZC** – teren cmentarza,
   p) **KP** – tereny parkingów,
   q) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym W – zaopatrzenia w wodę, K – kanalizacji sanitarnej, E – elektroenergetycznych,
   r) tereny dróg publicznych, w tym:
      - KDL – drogi lokalne,
      - KDD – drogi dojazdowe,
   s) pozostałe:
      - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
      - KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
5) dominanta krajobrazowa do zachowania i ochrony;
6) aleje drzew o wysokich walorach przyrodniczych do zachowania i ochrony;
7) pozostałe aleje drzew do zachowania i ochrony;
8) projektowany szlak rowerowy;
9) lokalne ścieżki rowerowe i piesze do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu;
10) krzyże i kapliczki do zachowania i ochrony;
11) linie elektroenergetyczne średnich napięć – ograniczenia w zagospodarowaniu;
12) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
13) zbiorniki wodne do zachowania;
14) rowy melioracyjne do zachowania;
15) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
16) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

17) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony(zabytki nieruchome figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i jednocześnie w Gminnej Ewidencji zabytków);

18) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony (obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków);

19) pozostałe obiekty o wartościach historyczno – kulturowych – współtworzące charakter zabudowy wsi;

20) strefa ochrony konserwatorskiej – granica historycznego układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

21) strefa ochrony konserwatorskiej – zespołu dworsko parkowego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

22) strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

23) strefa ochrony ekspozycji.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego lub stanowią informacje, a nie obowiązujące ustalenie.

5. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe, dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Spis kart dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi:

oznaczenie terenu	**nr karty**	**oznaczenie terenu**	**nr karty**	**oznaczenie terenu**	**nr karty**	**oznaczenie terenu**	**nr karty**
01.R	1	31.MU	11	61.MW	20	91.MU	26
02.ZE	2	32.MU	11	62.ZE	2	92.UP	27
03.WS	3	33.MU	11	63.MN	16	93.U	28
04.R	1	34.MU	11	64.RM	21	94.ZE	2
05.ZE	2	35.MU	11	65.MU	17	95.ZE	2
06.R	1	36.MW	12	66.MN,MW	16	96.WS	3
07.R	1	37.MW	12	67.MN	16	97.ZE	2
08.R	1	38.MW	12	68.MU	17	98.RO	8
09.UP	4	39.MN	13	69.MW	20	99.RO	8
10.R	1	40.MN	13	70.RU	22	100.ZP	
11.R	1	41.KP	14	71.MU	17	101.ZP	9
12.MN	5	42.US	15	72.U	23	102.WS	3
13.MN	5	43.US	15	73.MU	17	103.R	1
14.R	1	44.MN	16	74.MU	17	104.K	29
15.MN	6	45.R	1	75.E	29	105.RU	22
16.MW	7	46.ZE	2	76.MU	17	106.R	1
17.MN	6	47.R	1	77.ZC	24	107.E	29
18.RO	8	48.MU	17	78.R	1	108.K	29
19.ZP	9	49.U	18	79.MN	16	109.K	29
20.ZP	9	50.MU	17	80.R	1	110.E	29
21.WS	3	51.ZE	2	81.RU	22	111.E	29
22.WS	3	52.K	29	82.R	1	112.RU	10
23.R	1	53.E	29	83.MN	25	113.ZE	2
24.ZE	2	54.MN	16	84.RM	21	114.U	28
25.ZE	2	55.UP	19	85.R	1	115.R	1
26.RU	10	56.MU	17	86.R	1	116.KP	14
27.R	1	57.MU	17	87.R	1	117.R	1
28.K	29	58.MN	16	88.MU	26		
29.RO	8	59.U	18	89.RO	8		
30.MU	11	60.MN	16	90.MN	25		

7. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - kartach terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

1) symbol i powierzchnię terenu;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

6) stawki procentowe.

8. Dla terenów komunikacyjnych - dróg i ciągów pieszo-jezdnych - ustalenia szczegółowe określają:

1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;

3) parametry, wyposażenie, dostępność.

9. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych planem.

10. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, a także zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, małej architektury, wiat, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

§ 3. Definicje pojęć używanych w planieW planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierający podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynek usługowy, budynek mieszkalny itp., przy czym w granicach terenu lub działki dopuszcza się sytuowanie kilku obiektów o charakterze budynków głównych ;

2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek towarzyszący budynkowi głównemu typu budynek gospodarczy, garaż, itp., zlokalizowany na działce budowlanej;

3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;

4) **front działki** – rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

5) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;

6) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak : schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.,

8) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowalne tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne , gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

9) **powierzchnia zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

10) **stawka procentowa –** rozumie się przez to wysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **strefa ochrony konserwatorskiej** – rozumie się przez to strefę wyznaczoną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów i obiektów, ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego wsi; w obrębie wyznaczonych stref plan ustala obowiązujące w nich zasady zagospodarowania i zabudowy;

12) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;

13) **uciążliwość dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa powodowane np. emisja pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikająca ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

14) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r. prawo budowlane [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

15) **wielowarstwowa zieleń komponowana** – rozumie się przez to drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

§ 4. Przeznaczenie terenu

1. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne - wolnostojące,
- budynki towarzyszące np. garaże, budynki gospodarcze, urządzenia towarzyszące,
- działalność usługowa nieuciążliwa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowana jako wbudowana;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej,
- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

2. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki główne - mieszkalne wielorodzinne,
- budynki towarzyszące np. garaże, budynki gospodarcze,
- działalność usługowa nieuciążliwa, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, realizowana jako wbudowana lub w formie wolnostojących lub dobudowanych o pow. zabudowy do 50 m^2;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

3. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **U – tereny zabudowy usługowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki główne – usługowe w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe, budynki kultu religijnego,
- mieszkania/lokale mieszkalne dla właścicieli budynków usługowych,
- budynki towarzyszące np. garaże, budynki gospodarcze, urządzenia towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- wolnostojące budynki o funkcji wyłącznie mieszkalnej,
- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

4. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **US – tereny sportu i rekreacji.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- obiekty sportu i rekreacji oraz budynki sportu i rekreacji,
- jako uzupełniające budynki gastronomii, handlu detalicznego,
- budynki towarzyszące w tym obiekty zaplecza sanitarnego, urządzenia towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- inne niż wymienione w pkt 1) obiekty usługowe,
- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

5. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne,
- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- budynki towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, urządzenia towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

3) **nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową.**

6. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki główne – usługowe, w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- w budynkach usługowych dopuszcza się sytuowanie mieszkań, lokali mieszkalnych dla właścicieli,

- budynki przemysłowe w tym obiekty magazynowe,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące np. garaże, urządzenia towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- składowiska odpadów,
- parkingi powyżej 30 miejsc postojowych,
- wolnostojące kominy i maszty;

7. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **RM – tereny zabudowy zagrodowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- budynki główne – zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe,
- budynki garażowe, urządzenia towarzyszące,
- ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej;

8. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **RU – tereny obsługi rolnictwa.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- budynki główne - zabudowa obsługi produkcji rolnej i budowle rolnicze,
- zabudowa usługowa integralnie związana z działalnością rolniczą,
- budynki mieszkalne wyłącznie dla mieszkańców gospodarstwa;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy;

9. Dla terenu określa się podstawową funkcję terenu jako: **R – tereny rolne.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa,łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, z dopuszczeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt, inne tereny o podobnym charakterze,
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonej działce,
- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze;

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego: 08.R, 23.R, 14.R oraz części terenów 04.R, 07.R i 115.R.

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej;

10. dla terenu **ZP** określa się podstawową funkcję terenu jako **tereny zieleni urządzonej**:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- wielowarstwowa zieleń komponowana (w rozumieniu definicji przytoczonej w § 3 ust.15),
- dojścia, dojazdy, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe,
- obiekty małej architektury: m.in. ławki, kosze na śmieci, oświetlenie,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają:

1) zwarty historyczny układ zabudowy wsi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, zasady ochrony określono w § 7;

2) zespoły zabudowy historycznej, w tym zespół dworsko – parkowy wraz z zachowanym drzewostanem parku, zasady ochrony określono w § 7;

3) pojedyncze obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych – zasady ich ochrony podane zostały w § 7 niniejszej uchwały;

4) dominanta krajobrazowa, którą stanowi zabytkowy kościół oraz zachowanie jego roli kompozycyjnej w obszarze całego planu miejscowego;

5) historyczne linie zabudowy, skala, gabaryt zachowanych budynków zabytkowych wskazanych do ochrony i zachowania;

6) zachowane historyczne połączenia komunikacyjne, historyczny podział parcelacyjny;

7) forma dachów zachowanych, historycznych budynków mieszkaniowych, inwentarskich i gospodarczych;

8) rolniczy charakter terenów otwartych wokół zespołu zwartej zabudowy wsi;

9) aleje i szpalery drzew wzdłuż dróg.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, dla niektórych terenów usytuowanie kalenicy względem drogi.

3. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc postojowych również w kondygnacjach podziemnych.

4. Nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie w układzie przestrzennym obszaru opracowania istniejącej dominanty krajobrazowej (wieża kościoła), w całym obszarze planu obowiązuje zakaz sytuowania obiektów konkurujących wysokością i formą.

5. Nakaz zachowania i ochrony istniejących krzyży i kapliczek - nakaz działań rehabilitacyjnych; orientacyjna lokalizacja obiektów do ochrony wg rysunku planu.

6. Dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, chyba ze ustalenia szczegółowe lub zasady ochrony zabytków § 7 stanowią inaczej. Nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna być dopasowana pod względem gabarytu, formy architektonicznej, kształtu dachu do historycznej zabudowy wsi w bezpośrednim sąsiedztwie.

7. Na obszarze opracowania planu dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

8. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

9. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu:

1) w celu koniecznego powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

10. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych:

1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50 m;

2) pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30 % długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów);

3) forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce, ogrodzenie dostosować należy do charakteru zabudowy;

4) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów, przęseł betonowych.

11. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi (granice strefy pokazano na rysunku planu) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

1) nakaz stosowania wykończeni elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak tynk, cegła, drewno, kamień;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

3) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, ewentualnie brązów, szarości, czerni.

12. W związku z położeniem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Malbork, na terenach objętych planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m ponad poziom morza. Lokalizowanie obiektów o wysokości powyżej 50m ponad poziom morza wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym organem wojskowym – Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze opracowania planu nie występują obszarowe ani jednostkowe formy ochrony przyrody.

2. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących drzew i alei drzew w tym alei o wysokich walorach przyrodniczych oraz pozostałych alei drzew do zachowania i ochrony – oznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się uzupełnienie alei drzew z zachowaniem jednorodności gatunkowej w poszczególnych alejach. W przypadku wycinki drzew nakazuje się nasadzenia zastępcze w obszarze planu z uwzględnieniem współczynnika: min 1:1.

3. Nakazuje się zachowanie i ochronę parku w zespole dworsko parkowym – oznaczonego na rysunku planu jako starodrzew założenia parkowego. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne i sanitarne, uzupełnienie lub konieczną wymianę drzewostanu (w tym z przyczyn bezpieczeństwa, złego stanu zdrowotnego drzewostanu) z zachowaniem jednorodności gatunkowej. W przypadku wycinki drzew nakazuje się nasadzenia zastępcze w obszarze parku z uwzględnieniem współczynnika: min 1:1.

4. Nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako naturalnych zbiorników retencyjnych dla gromadzenia wód opadowych.

5. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których ustala się standardy akustyczne na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny oznaczone symbolami MN;

2) zabudowa mieszkaniowo - usługowa – tereny oznaczone symbolami MU;

3) zabudowa zagrodowa – tereny oznaczone symbolami RM;

4) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży –U;

5) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – ZP, US;

6) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 5) nie stanowią terenów chronionych akustycznie.

6. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do jezior i rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce.

8. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

9. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

10. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia, w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

11. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

12. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W terenach położonych bezpośrednio w sąsiedztwie wód (WS) ustala się:

1) nakaz umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległościach mniejszych niż 1,5 m od linii brzegowej;

3) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

14. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu (strefa ochrony sanitarnej) wokół cmentarza oznaczonego symbolem 77.ZC w odległości 50 m od granic cmentarza. W obrębie tej strefy obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz, 315), w tym zakaz: lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących, żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzienki, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

15. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych średnich napięć 15 kV (ich lokalizacje oraz granice stref z ograniczeniami wskazano na rysunku planu) ustala się ograniczenia dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;

2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze planu występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, objęte ścisłą ochroną konserwatorską - oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym:

1) w terenie 72.U - kościół filialny p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła wraz z otaczającym cmentarzem, wpisany do rejestru zabytków z Nr 1389 (wpis z dnia 16.06.1993r. dawny rejestr zabytków woj. elbląskiego nr 276/93) - obiekt jest objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; wszelkie działania w obrębie obiektu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w terenie 19.ZP - park, wpisany do rejestru zabytków z Nr 901 (wpis z dnia 03.02.1978r. dawny rejestr zabytków woj. elbląskiego nr 15/77) - obszar jest objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wszelkie działania w obrębie obiektu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W granicach parku wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych (w tym planowanych zabiegów pielęgnacyjnych, nasadzeń bądź zamiaru wycięć drzewostanu) z właściwym organem do spraw ochrony zabytków wg. przepisów odrębnych. Zakaz dalszych podziałów terenu na działki.

3. W części obszaru opracowania znajdują się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych:

1) AZP 19-49/6 osada średniowieczna– zasięg stanowiska przedstawiony na rysunku planu;

2) AZP 19-49/4 ślady osadnictwa z okresu lateńskiego i średniowiecza– zasięg stanowiska przedstawiony na rysunku planu.

4. Proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji na obszarze stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dotyczące w szczególności konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych.

5. W obszarze opracowania planu występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony (zabytki nieruchome figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków), podlegające ochronie:

1) Zabytki nieruchome figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) *Szropy - układ ruralistyczny – ok. 1280r.;*

b) *Szropy 4 – budynek mieszkalny – l 30-te XX w;*

c) *Szropy 9 – budynek mieszkalny – l 1909-1914;*

d) *Szropy 13 – kościół filialny Św Apostołów Piotra i Pawła – I 30-te XX w.;*

e) *Szropy 13 – cmentarz przykościelny – XIV w.;*

f) *Szropy 13 – krzyż (1) – 1948;*

g) *Szropy 13 – krzyż (2) – 1 poł. XX w.;*

h) *Szropy 16 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

i) *Szropy 17 – budynek mieszkalny – końc.XIX w.;*

j) *Szropy 19 – szkoła – pocz. XX w.;*

k) *Szropy 21 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

l) *Szropy 24 – budynek mieszkalny – końc. XIX w.;*

m) *Szropy 42 – budynek mieszkalny – pocz. XXw.;*

n) *Szropy 42 – budynek gospodarczy – pocz. XX w.;*

o) *Szropy 42a – budynek mieszkalny – pocz. XXw.;*

p) *Szropy 42a – budynek gospodarczy – pocz. XX w.;*

q) *Szropy 44 – stacja kolejowa – ok. 1893r. ;*

r) *Szropy 45 (nr na podkładzie 56) – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

s) *Szropy 51 – budynek mieszkalny – l 30-te XX w. ;*

t) *Szropy – cmentarz – l 20-te XX w. ;*

u) *Szropy – kaplica cmentarna – 1928r.;*

v) *Szropy – kapliczka przydrożna – poł. XX w.;*

w) *Zielonki – układ ruralistyczny – XIII w.;*

x) *Zielonki 1 – dwór – k. XIX w.;*

y) *Zielonki 1 – park – XVIII/XIX w.;*

z) *Zielonki 1 - chlewnia – 1885r;*

aa) *Zielonki 1 – magazyn zbożowy – kon. XIX w.;*

bb) *Zielonki 1 – stodoła (1) – pocz. XX w.;*

cc) *Zielonki – most kolejowy – kon. XIX w. ;*

2) Inne zabytki nieruchome- figurujące w gminnej ewidencji zabytków:

a) *Szropy 1 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

b) *Szropy 2a – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

c) *Szropy 5 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

d) *Szropy 5a – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

e) *Szropy 10 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

f) *Szropy 13 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

g) *Szropy 20 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

h) *Szropy 26 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

i) *Szropy 27 – budynek mieszkalno – gospodarczy – pocz. XX w.;*

j) *Szropy 28 (26 na podkładzie) – obora – pocz. XX w.;*

k) *Szropy 28 (26 na podkładzie) – stodoła – pocz. XX w.;*

l) *Szropy 35 (32 na podkładzie) – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

m) *Szropy 43 – budynek mieszkalny – pocz. XX w.;*

n) *Szropy 46 (45 na podkładzie) – budynek mieszkalny – l 30-te XX w.;*

o) *Szropy 47– budynek mieszkalny – l 30-te XX w.;*

p) *Szropy 48– budynek mieszkalny – l 30-te XX w.;*

q) *Szropy 49– budynek mieszkalny – l 30-te XX w.;*

r) *Szropy 59 – budynek mieszkalny – 1924r.;*

s) *Zielonki 5E – budynek mieszkalny - pocz. XX w.;*

t) *Zielonki 7 – budynek mieszkalny - pocz. XX w.;*

u) *Zielonki 7 – budynek gospodarczy - pocz. XX w.;*

6. Dla obiektów wymienionych w ust 5 ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynku z zachowaną w dniu uchwalenia planu elewacją ceglaną i detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;

3) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w fakturze i kolorystyce;

4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;

5) w przypadku rozbiórki, wymiany lub wykreślenia obiektu z Wojewódzkiej/Gminnej Ewidencji Zabytków (w sytuacji utraty historycznych wartości, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego), obowiązują ustalenia szczegółowe dla lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego – obowiązują ustalenia szczegółowe w tym parametry i zasady kształtowania jak dla obiektów zabytkowych;

6) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

7. Dla pozostałych obiektów zabytkowych, o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących charakter zabudowy wsi, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynku z zachowaną w dniu uchwalenia planu elewacją ceglaną i detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;

3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę obiektów wg parametrów zawartych w § 12 (w zakresie zgodnym z wymienionymi w § 7 ust. 7 pkt.1 przedmiotami ochrony);

4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;

5) w przypadku rozbiórki (w sytuacji utraty wartości historycznych, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej oraz analizie stanu technicznego) obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla lokalizacji nowych budynków zawarte w § 12.

8. Część obszaru opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – granica historycznego układu ruralistycznego oraz strefie ochrony konserwatorskiej – zespół dworsko – parkowy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

1) celem ochrony w tej strefie jest zachowanie historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy;

2) ochronie podlega: historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, rozplanowanie dróg, i placów, historyczne granice działek geodezyjnych, lokalizacja poszczególnych obiektów zabytkowych, architektoniczna forma zabudowy, gabaryty, kształty dachów, zasadnicza forma elewacji, historyczna

zieleń komponowana – układ i skład gatunkowy zieleni, historyczne elementy zagospodarowania terenu tj. nawierzchnia (kamienny bruk), historyczne ogrodzenia etc. oraz mała architektura;

3) nakaz utrzymania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego: dróg, placów, zieleni;

4) nakaz zachowania istniejącej zabudowy zabytkowej - oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych, chronione ustaleniami planu – zakres dopuszczalnych działań – wg § 7 ust.6 i 7;

5) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

6) W granicach układu ruralistycznego nakaz poprzedzenia inwestycji badaniami archeologicznymi na zasadach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami;

7) w obszarze chronionym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, w tym Prawa Budowlanego.

9. Część obszaru opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu) znajduje się w strefie ochrony ekspozycji. Dla strefy ochrony ekspozycji obowiązuje:

1) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi, istniejącej dominanty oraz szczególnych wartości krajobrazowych;

2) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych;

3) w strefie ochrony ekspozycji zakaz lokalizacji dominant wysokościowych.

10. W obszarze planu występują małe obiekty sakralne - krzyże i kapliczki oznaczone na rysunku planu; ochronie podlega ich lokalizacja i forma.

11. Na obszarze planu ochronie podlega historyczny drzewostan – nasadzenia przydrożne w alejach i szpalerach, historyczna zieleń komponowana; zasady ochrony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium gminy Stary Targ.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: **KDL, KDD, KDW i KDX**, a także teren parku **19.ZP** i **20.ZP** oraz teren sportowo-rekreacyjny **42.US** i **43.US.**

3. W obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.

4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych dla terenów znajdujących się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej oraz w zasięgu strefy ochrony ekspozycji:

1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych płasko na elewacji oraz prostopadle do elewacji frontowej, dostosowanych do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi, formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;

2) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością;

3) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy wejściu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;

4) wyklucza się lokalizowanie reklam, szyldów i tablic informacyjnych o powierzchniach większych niż 1m^{2,} na obiektach zabytkowych dopuszczalne są jedynie szyldy o powierzchni 0,5m2;

5) w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów reklamowych związanych z prowadzoną na terenie działalnością o maks. wielkości 1m^2.

5. Ponadto, dla wszystkich terenów objętych planem, obowiązują następujące zasady lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych:

1) zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych stanowiących obiekty budowlane;

2) zakazuje się stosowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. in. typu LED wzdłuż wszystkich dróg na terenie planu, nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym –„zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu”);

3) nośniki reklamowe posiadające podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, nośniki ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników drogi; zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach, rusztowaniach, drzewach;

4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjnych w świetle otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem witryn wystawowych;

5) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi.

6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

7. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony ekspozycji (z wyłączeniem terenów o symbolach 42.US, 43.US) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych na czas budowy (takich jak kontenery budowlane). Dla pozostałych obszarów dopuszcza się lokalizacje obiektów tymczasowych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określono w § 7 niniejszej uchwały.

2. Dla gruntów rolnych o powierzchni 8,7307 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – pismo nr GD.tr.602.312.2016 z dnia 26.10.2016r.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów transportowych zawarte są w kartach terenów komunikacyjnych w § 13.

2. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają:

1) droga lokalna – powiatowa – oznaczona na rysunku planu symbolami **001.KDL** i **002.KDL** – Sztum – Malbork – Bukowe oraz Szropy – Stare Pole;

2) droga lokalna – powiatowa - oznaczona na rysunku planu symbolem **003.KDL i 004.KDL** – w kierunku Sztumu;

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych **(KDL, KDD)** oraz wewnętrznych **(KDW)** dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (przeliczone w stosunku do wielkości budynku lub jego programu użytkowego):

1) minimum 1 miejsce postojowe / każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) minimum 0.75 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny w usługach turystycznych (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów);

3) minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój oraz 1 miejsce postojowe / 2 pracowników, w budynkach zamieszkania zbiorowego;

4) minimum 1,5 miejsce postojowe/ 50 m^2 pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych;

5) hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony, boiska otwarte – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru;

6) szkoły podstawowe i gimnazja, szkoły średnie, – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić miejsce dla realizacji systemu chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka;

7) obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział, dodatkowo należy zapewnić miejsce dla realizacji systemu chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka);

8) obiekty usługowo przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 4,5 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej, lub 2 miejsca na 10 osob zatrudnionych lecz nie mniej jak 2 miejsca;

9) rzemiosło usługowe – min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

5. W terenach o symbolach U należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie min. 2 miejsc, a przy ogólnej liczbie stanowisk powyżej 15 – minimum 3.

6. Przy realizacji parkingów wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

7. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach dróg (dotyczy terenów komunikacyjnych). Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.

8. Dopuszcza się, w przypadku dużych parkingów (powyżej 50 m.p.), aby jeden parking spełniał wymagania dla kilku terenów, obiektów, pod warunkiem, że tereny/obiekty te funkcjonują w różnych porach doby lub innych dniach tygodnia.

9. Ustala się realizacje nowych zjazdów do terenów zawsze od strony ulicy o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje jeśli zapisy karty terenu nie wskazują inaczej, a także w przypadku gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie.

10. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;

3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi, wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek ich likwidacji i włączenia zabudowy do sieci;

5) dla terenów oznaczonych symbolami MW, UP, U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów;

6) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących lub projektowanych kolektorów sanitarnych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;

3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania;

4) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

5) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

6) w sytuacji braku istniejącej kanalizacji sanitarnej, jedynie do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na ścieki - szamb usytuowanych na działce; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji deszczowej, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;

3) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do wód lub gruntu wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem, zgodnie z przepisami prawa;

5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskich napięć przy czym zakazuje się rozbudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych – rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;

2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

3) dla istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć obowiązuje strefa potencjalnego oddziaływania elektromagnetycznego o szerokości 15 m (po 7,5 m od głównej osi linii) – zagospodarowanie strefy w uzgodnieniu z zarządcą sieci - dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć;

4) na rysunku planu przedstawiony przebieg napowietrznych linii średnich napięć jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi stref potencjalnego oddziaływania zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczych, po ich rozbudowie, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) wymóg włączenia obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci światłowodowych, w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej na obszarze opracowania planu - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych, w tym prosumenckich urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, przy czym lokalizacja takich obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów zabytkowych i powodować utraty lub degradacji ich walorów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 12. Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. **Karta terenu nr 1:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 01.R – pow. ok. 4,23 ha,

b) 04.R – pow. ok. 11,19 ha,

c) 06.R – pow. ok. 1,58 ha,

d) 07.R – pow. ok. 4,23 ha,

e) 08.R – pow. ok. 0,35 ha,

f) 10.R – pow. ok. 1,23 ha,

g) 11.R – pow. ok. 0,63 ha

h) 14.R – pow. ok. 1,88 ha,

i) 23.R – pow. ok. 0,64 ha,

j) 27.R – pow. ok. 0,34 ha

k) 45.R – pow. ok. 2,38 ha,

l) 47.R – pow. ok. 1,42 ha,

m) 78.R – pow. ok. 1,66 ha,

n) 80.R – pow. ok. 0,89 ha,

o) 82.R – pow. ok. 0,54 ha

p) 85.R – pow. ok. 0,21 ha

q) 86.R – pow. ok. 4,77 ha,

r) 87.R – pow. ok. 6,80 ha,

s) 103.R – pow. ok. 11,72 ha,

t) 106.R – pow. ok. 0,12 ha,

u) 115.R – pow. ok. 0,95 ha,

v) 117.R – pow. ok. 2,19 hał

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R** – tereny rolne – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 9;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nie wyznacza się obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej na granicy działki,

c) maksymalna powierzchnia budynku mieszkalnego – 120m^2, dla budynków obsługi produkcji rolnictwa (w tym budynków gospodarskich oraz inwentarskich) – nie wyznacza się,

d) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz 3 budynków gospodarskich/inwentarskich/obsługi rolnictwa w ramach jednego gospodarstwa rolnego,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 80%,

f) intensywność zabudowy – nie wyznacza się, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochrony ekspozycji,

b) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 7m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla pozostałych obiektów:

- maksymalna wysokość 7 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolach część 04.R, część 07.R, 08.R, 10.R, 14.R, 23.R, 27.R, 45.R, 47.R, 78.R, 80.R, część 86.R,część 115.R, 11.R.znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

b) część terenów o symbolach 04.R i 86.R znajdują się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

c) w terenie o symbolu 117.R znajduje się istniejący rów melioracyjny – należy go zachować oraz umożliwić do niego dostęp,

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 02.ZE – pow. ok. 1,10 ha,

b) 05.ZE – pow. ok. 0,67 ha,

c) 24.ZE – pow. ok. 0,13 ha,

d) 25.ZE – pow. ok. 0,73 ha,

e) 46.ZE – pow. ok. 0,35 ha,

f) 51.ZE – pow. ok. 0,12 ha,

g) 62.ZE – pow. ok. 0,29 ha,

h) 94.ZE – pow. ok. 0,15 ha,

i) 95.ZE – pow. ok. 0,83 ha,

j) 97.ZE – pow. ok. 1,63 ha,

k) 100.ZE – pow. ok. 0,23 ha,

l) 113.ZE – pow. ok. 0,16 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE** – tereny zieleni ekologicznej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń wysoka, średnia i niska,
- dopuszcza się zalesienia za wyjątkiem pasów o szerokości 15m wzdłuż terenów wód śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS,
- ścieżki piesze, ciągi pieszo – rowerowe i ciągi rowerowe,
- mała architektura,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- budynki,
- zakaz lokalizacji reklam;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%,

b) zakaz grodzenia terenu;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolach 24.ZE, 25.ZE znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) tereny o symbolach 46.ZE, 97.ZE, 113.ZE, część 101.ZE znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

c) w terenie 113.ZE wymóg uwzględniania w zagospodarowaniu przebiegu projektowanego szlaku rowerowego – trasa pokazana została orientacyjnie na rysunku planu;

6) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 03.WS – pow. ok. 0,62ha,

b) 21.WS – pow. ok. 0,66ha,

c) 22.WS – pow. ok. 0,41 ha,

d) 96.WS – pow. ok. 0,84 ha,

e) 102.WS – pow. ok. 0,39 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się lokalizację mostów oraz kładek dla ruchu pieszego i rowerowego,

c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych,

d) zakaz lokalizacji budowli piętrzących za wyjątkiem budowy przepławek zakładających zwiększenie poziomu piętrzenia wody,

e) zakaz lokalizacji budynków;

4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolach 21.WS, część 22.WS znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) część terenu o symbolu 22.WS i 03.WS znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

5) **stawka procentowa**: 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 09.UP – pow. ok. 5,13 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 6 przy czym dopuszcza się usługi uciążliwe oraz przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nie wyznacza się nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, usytuowanie obiektów budowlanych względem drogi 015.KDD zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych jak dla dróg gminnych poza terenem zabudowanym,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 30%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,2,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – nie wyznacza się minimalnej/maksymalnej powierzchni działki;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych i towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów – z drogi 015.KDD;

6) **stawka procentowa:** 30%.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 12.MN – pow. ok. 1,41 ha,

b) 13.MN – pow. ok. 1,62 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 12.MN – od 1m do 8m od terenów komunikacyjnych, 6m od granicy opracowania, jak na rysunku planu,
- 13.MN – od 4m do 8m od terenów komunikacyjnych, 6m od granicy opracowania, jak na rysunku planu,

b) jeśli linie zabudowy nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

c) ustala się zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki,

d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

e) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%,

f) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

g) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 0,7,zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 500m^2,
- szerokośćfrontu nowo wydzielonych działek:– min. 15 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100^o;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny, kalenicą główną równolegle (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego – 5%) do linii rozgraniczających wyznaczonych wzdłuż odpowiednich ciągów komunikacyjnych 028.KDD i 029.KDW, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 45 do 55, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 5 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 45 do 55, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza stosowanie jaskrawej kolorystyki itp., a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8 m, dla budynków towarzyszących 5m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren o symbolu 11.MN znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

b) w terenach 12.MN i 13.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych – chronione ustaleniami planu , wskazane na rysunku- zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,7,

c) przez fragment terenu 13.MN biegnie sieć elektroenergetyczna napowietrzna, w sąsiedztwie linii, stanowiącym strefę ograniczeń w zagospodarowaniu, obowiązują ustalenia § 6 ust 14.

7) **stawka procentowa:** dla terenów o symbolu 13.MN i 12.MN **-** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości, dla terenu o 11.MN – 30%.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 15.MN – pow. ok. 0,51ha,

b) 17.MN – pow. ok. 0,26 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 15.MN – od 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 17.MN – od 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) jeśli nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 0,7,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki; pozostałe parametry (szerokość frontu działki, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego) – dowolne;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,

- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 5 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8 m, dla budynków towarzyszących 5m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) w terenach znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych – chronione ustaleniami planu , wskazane na rysunku- zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6;

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 16.MW – pow. ok. 0,30ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 2;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: od 0 m do 4m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) jeśli linie zabudowy nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki, zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 40%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 1,2,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki , pozostałe parametry (szerokość frontu działki, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego) – dowolne;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 10 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10 m, dla budynków towarzyszących 6m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej, przy czym przy zmianie konstrukcji dachu dla całego obiektu nakaz realizacji dachu stromego, symetrycznego, pokrytego dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, kalenicę należy sytuować równolegle do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ciągu komunikacyjnego 022.KDD,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8;

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

8. **<u>Karta terenu nr 8:</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 18.RO – pow. ok. 0,41 ha,

b) 29.RO – pow. ok. 3,64 ha,

c) 89.RO – pow. ok. 0,26 ha,

d) 98.RO – pow. ok. 0,5 ha,

e) 99.RO– pow. ok. 0,3 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RO** – tereny ogrodów działkowych:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń wysoka, średnia i niska,
- uprawy rolnicze,
- zabudowa gospodarcza/magazynowa dla obsługi ogrodu,
- ścieżki piesze, ciągi pieszo – rowerowe i ciągi rowerowe,
- mała architektura,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- budynki inne niż wymienione w dopuszczalnych formach zabudowy w tym budynki pełniące funkcje mieszkalne,
- zakaz lokalizacji reklam;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna powierzchnia budynku gospodarczego/magazynowego – maks. 20m^2 – dopuszcza się maksymalnie jeden obiekt na każdej wydzielonej działce,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%,

d) dopuszcza się łączenie nieruchomości, zakaz dalszych podziałów istniejących w dniu uchwalenia planu działek, poza przypadkami wymienionymi w ustaleniach ogólnych;

4) **Zasady kształtowania dopuszczonej zabudowy:**

a) maksymalną wysokość 5 m,

b) wyłącznie dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

c) w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren o symbolu 18.RO znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) tereny o symbolach część 29.RO, 98.RO i 99.RO znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9;

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

9. **Karta terenu nr 9:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 19.ZP – pow. ok. 3,79 ha,

b) 20.ZP – pow. ok. 1,38 ha;

c) 101.ZP – pow. ok. 0,30 ha

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZP** – tereny zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń wysoka, średnia i niska,
- ścieżki piesze, ciągi pieszo – rowerowe i ciągi rowerowe,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- obiekty małej architektury,
- tymczasowe obiekty budowlane użytkowane w okresie krótszym niż 1 miesiąc,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- budynki,
- zakaz lokalizacji reklam;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%,

b) zakaz grodzenia terenu,

c) nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

d) w terenach dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

e) nakaz rewaloryzacji założenia parkowego;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) na obszarze terenów znajduje się starodrzew założenia parkowego – do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3 oraz § 7 ust. 2,

c) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;

6) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 26.RU – pow. ok. 5,33 ha,

b) 112.RU – pow. ok. 0,67 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RU** – tereny obsługi rolnictwa – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 8;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu o symbolu 26.RU – od 4m do 13m od terenów komunikacyjnych, od pozostałych terenów i granic, jak na rysunku planu,
- dla terenu o symbolu 112.RU – 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

b) maksymalna powierzchnia budynku mieszkalnego – 300m^2, dla budynków obsługi produkcji rolnictwa (w tym budynków gospodarskich oraz inwentarskich) – nie wyznacza się,

c) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 60%,

d) intensywność zabudowy – nie wyznacza się,

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz łączenia i podziałów nieruchomości – nakaz zachowania historycznych podziałów geodezyjnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 25 do 35, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- nowe budynki należy kształtować w nawiązaniu do bryły, elewacji i formy istniejącego budynku zabytkowego pałacu,

b) dla pozostałych budynków

- maksymalna wysokość zabudowy 10m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 25 - 45^0,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych - istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość: 12m – w nawiązaniu do istniejącego budynku zabytkowego,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej przy czym przy zmianie konstrukcji dachu całego istniejącego budynku mieszkalnego przy budynku zabytkowym nakaz zastosowania dachu stromego – pokrytego dachówką ceramiczną w odcieniu nawiązującym do odcienia dachu istniejącego budynku pałacu, o pochyleniu połaci dachowej od 25 do 35^o,
- przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej nawiązać do podziałów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych istniejącego budynku zabytkowego pałacu,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku, przy czym przy remoncie całej elewacji zastosować kolor w nawiązaniu do istniejącego budynku zabytkowego pałacu,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8, w terenach znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6.

b) część terenu 26.RU jest wpisana jako obszar do rejestru zabytków (zasięg pokazano na rysunku planu) – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,2,

c) w terenie 26.RU w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci elektroenergetyczne napowietrzne, wzdłuż linii w trefie ograniczeń w zagospodarowaniu obowiązują ustalenia § 6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** dla terenu 26.RU **-** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości, dla terenu 112.RU – 30%.

11. **Karta terenu nr 11:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 30.MU – pow. ok. 0,39ha,

b) 31.MU – pow. ok. 0,13 ha,

c) 32.MU – pow. ok. 0,31 ha,

d) 33.MU – pow. ok. 0,17 ha,

e) 34.MU – pow. ok. 0,13 ha,

f) 35.MU – pow. ok. 0,10 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 5;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 8m od terenu komunikacyjnego 024.KDD, jak na rysunku planu, dla pozostałych terenów nie wyznacza się,

b) jeśli linie zabudowy nie stanowią inaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%, dla działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku rozbudowy/nadbudowy/przebudowy istniejących budynków, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 30%, dla działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźnika dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% terenu biologicznie czynnego w dniu uchwalenia planu,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 2,0,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki oraz pozostałych parametrów (szerokość frontu działki, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego),

g) w terenach 34.MU i 33.MU w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci elektroenergetyczne napowietrzne, wzdłuż linii w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu obowiązują ustalenia § 6 ust 14;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych – mieszkalnych i mieszkalno usługowych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla pozostałych budynków ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków - istniejących w dniu uchwalenia planu:

- dla istniejących obiektów towarzyszących (w tym budynków gospodarczych) dopuszcza się jedynie prowadzenie niezbędnych prac remontowych – zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów,
- dla budynków głównych maksymalna wysokość: 12m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **stawka procentowa:** 30%.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 36.MW – pow. ok. 0,57 ha,

b) 37.MW – pow. ok. 0,57 ha,

c) 38.MW – pow. ok. 0,66 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 2;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8m od terenu komunikacyjnego 024.KDD jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%, w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 35%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się odstąpienie od ww. parametru – w tej sytuacji nakaz pozostawienia jako powierzchni biologicznie czynnej min 50% niezabudowanej (w dniu uchwalenia planu) powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 2,0,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – należy zachować historyczny przebieg granic geodezyjnych działek, nie określa się minimalnej/maksymalnej powierzchni działki z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- dla istniejących obiektów towarzyszących (w tym budynków gospodarczych) dopuszcza się jedynie prowadzenie niezbędnych prac remontowych – zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów,
- dla budynków głównych maksymalna wysokość: 12m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **stawka procentowa:** dla terenu 36.MW - 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości, dla pozostałych terenów 30%.

13. **Karta terenu nr 13:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 39.MN – pow. ok. 0,11ha,

b) 40.MN – pow. ok. 0,11 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) jeśli nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 0,8,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki oraz pozostałych parametrów (szerokość frontu działki, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego);

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 10 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,

- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10m, dla budynków towarzyszących 6m,

- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,

- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **stawka procentowa:** 0%.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 41.KP – pow. ok. 0,13ha,

b) 116.KP –pow. ok. 0,07 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: KP** – tereny parkingów

a) dopuszczalne formy zagospodarowania terenu:

- miejsca postojowe naziemne,
- dojścia, dojazdy, ścieżki piesze,
- obiekty małej architektury: m. in. ławki, kosze na śmieci, oświetlenie,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona oraz naturalna zieleń ekologiczna,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- garaże wolnostojące lub zespoły takich garaży;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:** naziemne miejsca postojowe należy uzupełnić zielenią urządzoną w tym zielenią wysoką;

4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren 116.KP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §7 ust 8;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu;

6) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 42.US – pow. ok. 1,21 ha,

b) 43.US – pow. ok. 3,08 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: US** – tereny sportu i rekreacji – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 4, przy czym dopuszcza się budynki usługowe – usług gastronomii;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – minimum 70%, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych do minimum 50% w przypadku stosowania w terenie urządzeń i obiektów o nawierzchniach sztucznych np. bitumicznych,

b) nakaz urządzenia ogólnodostępnej, zagospodarowanej przestrzeni rekreacyjnej z uwzględnieniem małej architektury oraz zieleni urządzonej w postaci trawników i kwietników,

c) nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

d) zakaz grodzenia terenu oprócz niezbędnych ogrodzeń ażurowych obiektów sportowych dla których ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości odpowiedniej dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów,

e) dopuszcza się lokalizacje obiektów usługowych (dla usług gastronomii) – maksymalnie 2 takie obiekty dla każdego terenu, maks. wysokość 6m, dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45^0, w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

f) dla dopuszczonych budynków towarzyszących – sanitariatów/niezbędnych biur – maks. wysokość 6m, dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45^o, w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

g) dopuszcza się lokalizacje wszelkich obiektów i urządzeń służących celom rekreacyjnym w tym placów zabaw dla dzieci, siłowni na powietrzu, miejsc do grillowania, ognisk, obiektów wypożyczania sprzętów wodnych, kładek i pomostów na zbiorniku itp.,

h) dla obiektów sportowych nie wyznacza się parametrów zagospodarowania terenu i zabudowy,

i) dla istniejącego zbiornika wodnego dopuszcza się jego rekreacyjne wykorzystanie;

4) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

b) w terenie o symbolu 43.US znajduje się zbiornik wodny do zachowania;

6) **stawka procentowa:** dla terenów o symbolu 42.US **-** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości, dla terenu o symbolu 43.US – 30%.

16. **Karta terenu nr 16:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 44.MN – pow. ok. 0,51 ha,

b) 54.MN – pow. ok. 2,87 ha,

c) 58.MN – pow. ok. 1,64 ha,

d) 60.MN – pow. ok. 0,31 ha,

e) 63.MN – pow. ok. 0,75 ha,

f) 66.MN, MW – pow. ok. 1,62 ha,

g) 67.MN – pow. ok. 0,86 ha,

h) 79.MN – pow. ok. 1,44 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1; **MN,MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 2,

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 44.MN –6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 54.MN – od 0m do 7m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 58.MN –6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 60.MN – od 2m do 4m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 63.MN – 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 66.MN, MW – od 6m do 11m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 67.MN – od 0m do 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 79.MN – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu - w miejscach, gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy (wyznaczone linie zabudowy nie stanowią inaczej) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki, dla terenów niezabudowanych w dniu uchwalenia planu zakaz lokalizacji budynków na granicy działek,

c) nakaz lokalizacji nowych budynków głównych od frontu działki budowlanej, nowych budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

g) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

h) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 40%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się odstąpienie od ww. parametru – w tej sytuacji nakaz pozostawienia jako powierzchni biologicznie czynnej min 50% niezabudowanej (w dniu uchwalenia planu) powierzchni działki,

d) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,0,

h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym dla terenów z podziałami geodezyjnymi znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej – nakaz zachowania historycznych podziałów geodezyjnych zaś dla pozostałych terenów niezabudowanych ustala się:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800m^2,

- szerokośćfrontu nowo wydzielonych działek:– min. 20 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-110^o;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość 9m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich) pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., wyklucza się dachy płaskie i jednospadowe,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp. – dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku,

- dla terenów o symbolach 44.MN, 60.MN, 63.MN, 66.MN,ME, 67.MN należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,

- dla terenów o symbolach 44.MN, 60.MN, 63.MN, 66.MN, MW, 67.MN nakaz użycia cegły pełnej w kolorze ceglastym matowym jako jednego z używanych materiałów elewacyjnych – min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),

- dla terenów o symbolach 54.MN, 79.MN i 58.MN – nakaz lokalizacji kalenicy głównej równolegle do wyznaczonych wzdłuż dróg nieprzekraczalnych linii zabudowy (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego o maks. 10%),

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dla budynków zlokalizowanych na granicy działki budowlanej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 9m, dla budynków towarzyszących 6m,

- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,

- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolach: część 44.MN, część 54.MN, 60.MN, 63.MN, 66.MN,MW, 67.MN znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) tereny o symbolach: część 44.MN,50.MN,część 54.MN, 58.MN znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

c) w terenach o symbolach 50.MN, 54,MN, 60.MN, 63.MN, 66.MN,MW, 67.MN zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony, w tym ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,7

d) tereny o symbolach: cześć 54,MN znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – ograniczenia zabudowy wg przepisów odrębnych, zgodnie z §6 ust 13,

e) część terenu o symbolu 66.MN,MW znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

f) w terenach 58.MN, 66.MN,MW, 79.MN, biegną napowietrzne sieci elektroenergetyczne, wzdłuż linii w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** 30%.

17. **Karta terenu nr 17:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 48.MU – pow. ok. 0,6 ha,

b) 50.MU – pow. ok. 0,28 ha,

c) 56.MU – pow. ok. 0,44 ha,

d) 57.MU – pow. ok. 2,90 ha,

e) 65.MU – pow. ok. 1,28 ha,

f) 68.MU – pow. ok. 0,32 ha,

g) 71.MU – pow. ok. 0,08 ha,

h) 73.MU – pow. ok. 0,19 ha,

i) 74.MU – pow. ok. 0,04 ha,

j) 76.MU – pow. ok. 1,17 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 5;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 48.MU – od 3m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 50.MU – 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 56.MU – od 2m do 18m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 57.MU – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 65.MU – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 68.MU- 6m od terenu komunikacyjnego 026.KDD, jak na rysunku planu,
- 71.MU – od 1m do 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 73.MU – 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 74.MU – nie wyznacza się,
- 76.MU – od 2m do 14m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) w miejscach, gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy (wyznaczone linie zabudowy nie stanowią inaczej) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji nowych budynków głównych od frontu działki budowlanej, nowych budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 25%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się odstąpienie od ww. parametru – w tej sytuacji nakaz pozostawienia jako powierzchni biologicznie czynnej min 50% niezabudowanej (w dniu uchwalenia planu) powierzchni działki,

f) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 2,0,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym dla terenów z działkami położonych w strefie ochrony konserwatorskiej nakaz zachowania historycznych podziałów geodezyjnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość10m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich) pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., wyklucza się dachy płaskie i jednospadowe,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp. – dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku,

- dla terenów w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,
- dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej nakaz użycia cegły pełnej w kolorze ceglastym matowym jako jednego z używanych materiałów elewacyjnych – min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dla budynków zlokalizowanych na granicy działki budowlanej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10m, dla budynków towarzyszących 6m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolach:48.MU,część 56.MU,część 57.MU, 65.MU, 71.MU, 73.MU, 74.MU, 76.MU znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) tereny o symbolach: część 56.MU; część 57.MU, 68.MU, 50.MU znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

c) w terenach o symbolach: 48.MU, 56.MU, 57.MU, 65.MU 76.MU zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,7,

d) część terenów o symbolach 74.MU i 76.MU znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – ograniczenia zabudowy wg przepisów odrębnych, zgodnie z §6 ust 13,

e) część terenu o symbolu 65.MU znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

f) w terenach 74.MU, 76.MU,56.MU, 57.MU w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne, wzdłuż linii w strefach ograniczeń w zagospodarowaniu, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** 30%.

18. **Karta terenu nr 18:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 49.U – pow. ok. 0,78 ha,

b) 59.U – pow. ok 0,69 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U** – tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 3 przy czym preferowane budynki nauki, kultury i oświaty – jako uzupełniające dopuszcza się obiekty i budynki sportu i rekreacji;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji budynków na granicy działki budowlanej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 35%,

e) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,5,

f) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć lokalizację urządzeń sportowych (w tym placów zabaw, siłowni na powietrzu itp.) i rekreacyjnych oraz zieloną przestrzeń rekreacyjną z zielenią urządzoną,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – należy zachować historyczny przebieg granic geodezyjnych działek, nie określa się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki , a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dla budynków o funkcji sportowej nie ustala się maksymalnej wysokości oraz geometrii, kąta pochylenia oraz pokrycia dachu,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków: 10m,
- dla budynków o funkcji sportowej nie ustala się maksymalnej wysokości oraz geometrii, kąta pochylenia oraz pokrycia dachu,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8;

b) w terenach występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,7, wskazane na rysunku planu,

c) w terenie 59.U w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej, wzdłuż linii w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** 30%.

19. **Karta terenu nr 19:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 55.UP – pow. ok. 0,83 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 6, wyklucza się lokalizację stacji paliw;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: 7m od terenów komunikacyjnych/jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 30%,

e) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,2,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – nie określa się minimalnej/maksymalnej powierzchni działki z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów przy czym nakazuje się zachować historyczne podziały geodezyjne,

g) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; szerokość pasa zieleni min 10m, zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów.

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, maksymalna długość elewacji frontowej budynku zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej 15m,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 12 m, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej 10m,
- nie wyznacza się geometrii, kąta pochylenia połaci oraz materiału dachu,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 12m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

b) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

c) część terenu znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – ograniczenia zabudowy wg przepisów odrębnych, zgodnie z §6 ust 13,

d) przez teren biegnie napowietrzna linia energetyczna, wzdłuż linii w strefie ograniczeń wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** 30%.

20. **Karta terenu nr 20:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 61.MW – pow. ok. 0,13 ha,

b) 69.MW – pow. ok. 0,24 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 2;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 61.MW – od 2m do 4m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 69.MW – 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) dla terenu 69.MW zakaz lokalizacji nowych budynków,

c) zakaz lokalizacji budynków na granicy działki,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 25%,

f) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,0,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nakaz zachowania historycznych podziałów geodezyjnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość10m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich) pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., wyklucza się dachy płaskie i jednospadowe,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp. – dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku,
- należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,
- nakaz użycia cegły pełnej w kolorze ceglastym matowym jako jednego z używanych materiałów elewacyjnych – min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10m, dla budynków towarzyszących 6m, dla budynków wyższych dopuszcza się utrzymanie ich wysokości przy zmianie konstrukcji dachu – zakaz ich nadbudowy,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,

- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) w terenie 69.MW zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6;

7) **stawka procentowa:** 30%.

21. **Karta terenu nr 21:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 64.RM – pow. ok. 0,82 ha,

b) 84.RM – pow. ok. 0,34 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM** – tereny zabudowy zagrodowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 7;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 64.RM – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

- 84.RM –6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji budynków na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

e) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 0,6,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy czym dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej nakaz zachowania historycznych podziałów geodezyjnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m

- dach dwuspadowy symetryczny pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., wyklucza się dachy płaskie i jednospadowe,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp. – dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku,

- należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,
- nakaz użycia cegły pełnej w kolorze ceglastym matowym jako jednego z używanych materiałów elewacyjnych – min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),

b) dla pozostałych budynków ustala się:

- nie wyznacza się maksymalnej wysokości budynków – należy dostosować wysokość budynków do istniejącej zabudowy o podobnej/takiej samej funkcji w tym zab. sąsiedniej,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej należy dostosować geometrię nowoprojektowanej zabudowy do historycznej zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie, nawiązując do zabudowy zespołu w zakresie formy, gabarytów, układu w stosunku do drogi, podziałów elewacyjnych, wysokości (z tym, że nowo powstała zabudowa nie może dominować nad historyczną), kształtu dachu oraz dążyć do zharmonizowania jej formy z zabytkowym otoczeniem,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych – mieszkalnych: 10m, dla pozostałych należy utrzymać istniejącą wysokość,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) tereny o symbolu 64.RM znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) w terenie 64.RM, 84.RM zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,

c) część terenu o symbolu 64.RM znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

7) **stawka procentowa:** 0%- nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

22. **Karta terenu nr 22:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 70.RU – pow. ok. 3,94 ha,

b) 81.RU – pow. ok. 1,76 ha,

c) 105.RU – pow. ok. 5,33 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RU** – tereny obsługi rolnictwa – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 8;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenów o symbolach 70.RU i 105.RU – nie wyznacza się, usytuowanie obiektów budowlanych względem dróg zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- dla terenu o symbolu 81.RU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu, 6m od pozostałych terenów i granic /jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na granicy działki,

c) maksymalna powierzchnia budynku mieszkalnego – 200m^2, dla budynków obsługi produkcji rolnictwa (w tym budynków gospodarskich oraz inwentarskich) – nie wyznacza się,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 60%,

e) intensywność zabudowy – nie wyznacza się,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości - nie wyznacza się parametrów dla nowo – wydzielanych działek;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość 9m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,

- nie wyznacza się geometrii, pokrycia ani spadku połaci dachowej,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla pozostałych budynków

- maksymalna wysokość zabudowy 12m, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej 10m;

- nie wyznacza się geometrii, pokrycia ani spadku połaci dachowej,

- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych - istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość: 12m,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,

- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) część terenu o symbolu 70.RU, a także część terenu 81 RU znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9,

b) w terenie o symbolu 70.RU znajduje się rów melioracyjny do zachowania – zabudowę i zagospodarowanie terenu planować należy w sposób umożliwiający dostęp do rowu melioracyjnego – zabudowę odsunąć od rowu o min 5m

c) w terenie 81.RU i 70.RU, 105.RU uwzględnić w zagospodarowaniu istniejąca sieć napowietrzna elektroenergetyczna, wzdłuż linii w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust 14;

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

23. **Karta terenu nr 23:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 72.U – pow. ok. 0,19 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U** – tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 3, preferowane budynki kultu religijnego;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

b) zakaz zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 50%,

e) intensywność zabudowy – nie wyznacza się,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz łączenia i podziałów nieruchomości – należy zachować historyczny przebieg granic geodezyjnych działek;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów – wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (w tym Prawa Budowlanego),

b) dopuszcza się sytuowanie nowych obiektów - przy czym nowa zabudowa nie może konkurować wysokością i formą z istniejącymi, zabytkowymi budynkami, nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów oraz nawiązanie kolorystyką i zastosowanymi materiałami do budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych, maksymalna wysokość dla nowych obiektów – 9m,

c) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu istniejącego cmentarza oraz zabytkowej zieleni;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

b) w terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,6,

c) w terenie znajduje się obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,

d) w terenie znajduje się dominanta krajobrazowa do zachowania i ochrony;

7) **stawka procentowa:**0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

24. **Karta terenu nr 24:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 77.ZC – pow. ok. 0,67.ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZC** – teren cmentarza – zakaz lokalizacji wszelkich budynków/obiektów nie związanych z obsługą cmentarza – z budynków dopuszcza się m in. kaplice, krematoria itp.;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) ścieżki piesze wykonać w nawierzchni utwardzonej,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%,

c) zakaz grodzenia terenu;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:** forma zabudowy dopasowana do architektury sepulkralnej, maksymalna wysokość 10m.;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - jak na rysunku planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8 oraz w zasięgu strefy ochrony krajobrazu - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9

b) część terenu to obszar historyczno – kulturowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

c) przez teren biegną sieci napowietrzne elektroenergetyczne, wzdłuż sieci w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust 14,

7) **stawka procentowa:** 0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

25. **Karta terenu nr 25:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 83.MN – pow. ok. 0,11 ha,

b) 90.MN – pow. ok. 0,15 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 83.MN – od 3m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

- 90.MN – 6m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 0,7,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m^2,

- szerokośćfrontu nowo wydzielonych działek:– min. 20 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100^o,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m
- dach dwuspadowy symetryczny, kalenicą główną równolegle (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego – 5%) do linii rozgraniczających wyznaczonych wzdłuż odpowiednich ciągów komunikacyjnych, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 5 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8 m, dla budynków towarzyszących 5m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu.

6) **stawka procentowa:** 30%.

26. **Karta terenu nr 26:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 88.MU – pow. ok. 0,34ha,

b) 91.MU – pow. ok. 0,76 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 5;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 88.MU – od 2m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,
- 91.MU – od 5m do 8m od terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

d) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

e) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 30%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 1,2,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – nie wyznacza się parametrów nowych działek;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość 10 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, wyklucza się dachy mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 8 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10 m, dla budynków towarzyszących 8m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** w terenie 91.MU w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające ze strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej, obowiązują ustalenia §6 ust 14;

6) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

7) **stawka procentowa:** 30%.

27. **Karta terenu nr 27:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 92.UP** – pow. ok. 0,63 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 6;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 20%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -0, maksymalnie – 1,6,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne, nie ustala się minimalnej powierzchni nowo- wydzielanej działki;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- nie wyznacza się geometrii, pokrycia i spadku połaci dachowej,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

c) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków: 12 m,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające ze strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej, obowiązują ustalenia §6 ust 14;

6) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

7) **stawka procentowa:** 30%.

28. **Karta terenu nr 28:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 93.U – pow. ok. 0,23 ha,

b) 114.U – pow. ok 0,93 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U** – tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 3;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m i 8mod terenów komunikacyjnych, jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 35%,

e) intensywność zabudowy (w przypadku nowych budynków) – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,0,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, min. powierzchnia działki 1000m^2, pozostałych parametrów nie wyznacza się;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp., wyklucza się dachy płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 5 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki, a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren 114.U znajduje się w strefie ochrony ekspozycji , obowiązują ustalenia §7 ust 9;

6) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów - jak na rysunku planu;

7) **stawka procentowa:**

a) dla 93.U -0% - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości;

b) dla 114.U – 30%.

29. **Karta terenu nr 29**:

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 28.K – pow. ok. 0,24 ha,

b) 52.K – pow. ok. 0,01 ha,

c) 53.E – pow. ok 0,01 ha,

d) 75.E – pow. ok. 0,02 ha,

e) 104.K – pow. ok. 0,29 ha,

f) 107.E – pow. ok. 0,01 ha,

g) 108.K – pow. ok. 0,01 ha,

h) 109.K – pow. ok. 0,01 ha,

i) 110.E – pow. ok. 0,01 ha,

j) 111.E – pow. ok. 0,01 ha,

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania**: tereny urządzeń infrastruktury technicznej W – zaopatrzenia w wodę (w tym ujęcie wody), K – kanalizacji sanitarnej (w tym oczyszczalnia ścieków), E – elektroenergetyki;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (w tym oczyszczalni ścieków i ujęcia wody), elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji, zieleń, dojścia i dojazdy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

5) **stawka procentowa:** 0%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. **Karta terenów nr 1:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 001.KDL - pow. ok. 5,24 ha,

b) 002.KDL – pow. ok.2,21 ha;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) w obszarze zabudowanym miejscowości należy wykonać obustronne chodniki o szerokości min 1,5 m, przy czym gdy realizacja obustronnego chodnika lub realizacja chodnika o szerokości minimalnej 1,5m nie jest możliwa z uwagi na istniejącą zabudowę/zbyt małą szerokość drogi w liniach rozgraniczających dopuszcza się odstąpienie od ww. parametru – dopuszcza się realizację chodnika jednostronnego lub zmniejszenie jego szerokości,

d) w terenie o symbolu 001.KDL i 002.KDL należy przewidzieć realizację lokalnych ścieżek rowerowych i pieszych – przebieg orientacyjny na rysunku planu - załącznik graficzny nr 1,

e) należy zachować i chronić istniejące aleje drzew – warunki ochrony w § 6 ust. 2,

f) dopuszcza się realizację zatok postojowych – parkowanie prostopadłe i równoległe,

g) dopuszcza się w terenach chodników lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze całego terenu;

4) **stawka procentowa** -0%.

2. **Karta terenów nr 2:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 003.KDD – pow. ok 0,62 ha,

b) 004.KDD – pow. ok 1,72 ha,

c) 008.KDD - pow. ok. 0,15 ha,

d) 010.KDD – pow. ok. 0,26 ha,

e) 011.KDD – pow. ok. 0,36 ha,

f) 013.KDD – pow. ok. 0,98 ha,

g) 015.KDD – pow. ok 1,43 ha,

h) 022.KDD – pow. ok 0,38 ha,

i) 023.KDD – pow. ok 0,24 ha,

j) 024.KDD – pow. ok. 0,26 ha,

k) 026.KDD – pow. ok. 0,31 ha,

l) 027.KDD – pow. ok. 0,47 ha,

m) 028.KDD – pow. ok. 0,26 ha,

n) 030.KDD – pow. ok. 0,12 ha;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) minimum jednostronny chodnik o szerokości min 1m,

d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,

e) należy zachować i chronić istniejące aleje drzew – warunki ochrony w § 6 ust. 2,

f) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe, tereny wyznaczone wzdłuż dróg;

4) **stawka procentowa** -0%.

3. **Karta terenów nr 3:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 005.KDW – pow. ok. 0,04 ha,

b) 007.KDW – pow. ok. 0,11 ha,

c) 009.KDW – pow. ok. 0,10 ha,

d) 012.KDW – pow. ok. 0,08 ha,

e) 014.KDW – pow. ok. 0,03 ha,

f) 016.KDW – pow. ok. 0,09 ha,

g) 018.KDW – pow. ok. 0,03 ha,

h) 021.KDW – pow. ok. 0,1 ha,

i) 025.KDW – pow. ok. 0,07 ha,

j) 029.KDW – pow. ok. 0,1 ha

k) 031.KDW – pow. ok. 0,31 ha,

l) 032.KDW – pow. ok 0,15 ha;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,

d) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe,

4) **stawka procentowa** -0%.

4. **Karta terenów nr 4:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 006.KDX – pow. ok.0,01 ha,

b) 017.KDX – pow. ok. 0,06 ha,

c) 019.KDX – pow. ok. 0,01 ha,

d) 020.KDX – pow. ok. 0,03 ha,

e) 033.KDX – pow. ok. 0,06 ha,

f) 034.KDX – pow. ok. 0,06 ha,

g) 035.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

h) 036.KDX – pow. ok. 0,01 ha,

i) 037.KDX – pow. ok. 0,04 ha,

j) 038.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

k) 039.KDX – pow. ok. 0,03 ha,

l) 040.KDX – pow. ok. 0,02 ha;

2) **przeznaczenie:** tereny ciągów pieszo – jezdnych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,

d) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe;

4) **stawka procentowa** -0%.

§ 14. Przepisy przejściowe i końcowe. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc: Uchwała nr XXX/280/2006 Rady Gminy Stary Targ z dnia 26.01.2006r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy - Zielonki.

§ 15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Targ.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Wasiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZAINWESTOWANIA WSI SZROPY - ZIELONKI

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVII/ 199/ 2017
Rady Gminy w Starym Targu z dnia 31.03.2017r.

N

Skala 1:2000

0m 50 100 250m

OZNACZENIA

granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
1.R oznaczenia cyfrowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczajacych, gdzie cyfra określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu

FUNKCJE, PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN,MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- U - tereny zbudowy usługowej
- US - teren sportu i rekreacji
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- RU - tereny obsługi rolnictwa
- R - tereny rolne
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- RO - tereny ogrodów działkowych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- ZC - teren cmentarza
- KP - tereny parkingów
- tereny urzadzeń infrastruktury technicznej, w tym W - zaopatrzenia w wodę, K - kanalizacji sanitanej, E -elektroenergetycznych,
- tereny dróg publicznych, w tym:
  - KDL - drogi lokalne
  - KDD - drogi dojazdowe
  - pozostałe:
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

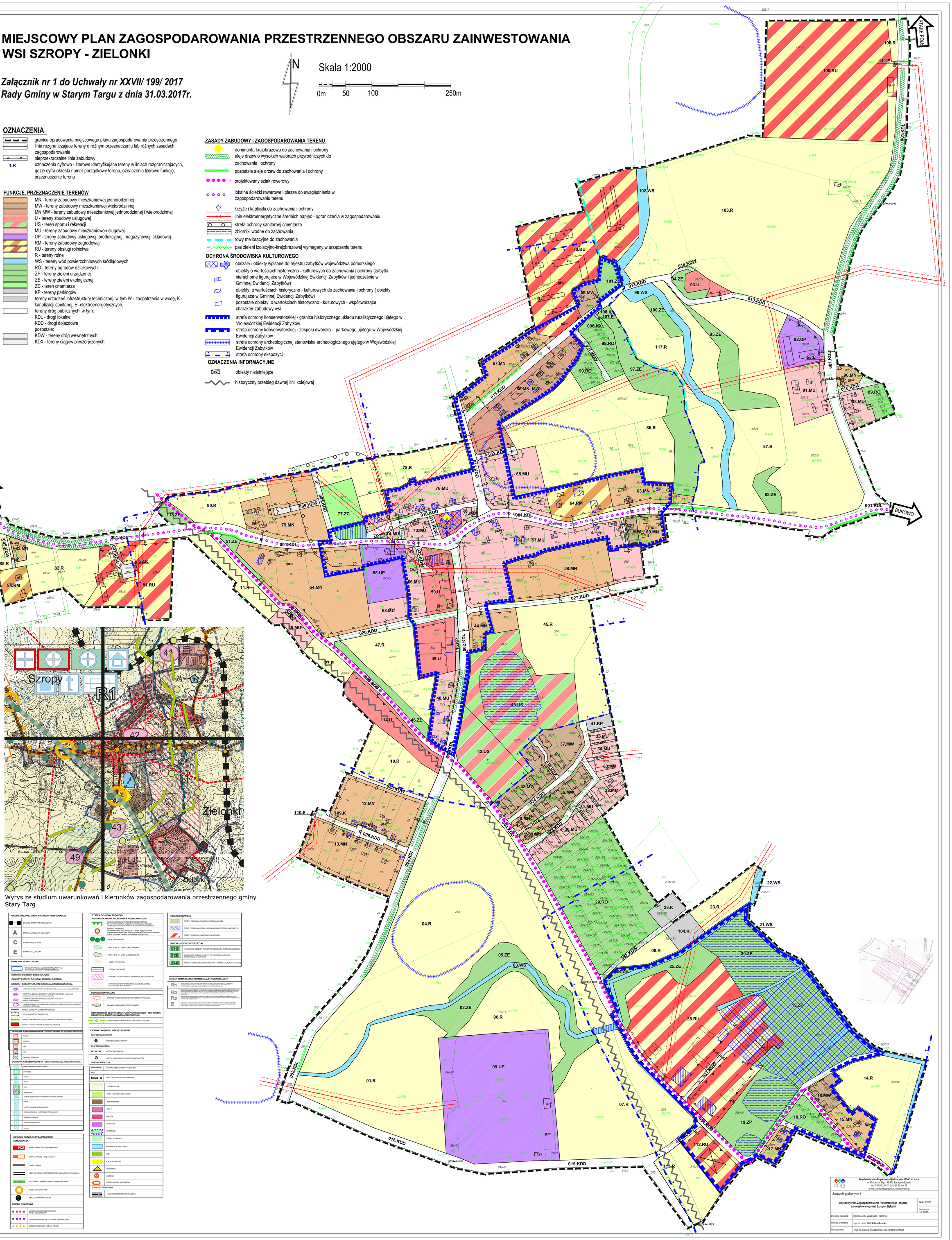
- dominanta krajobrazowa do zachowania i ochrony
- aleje drzew o wysokich walorach przyrodniczych do zachowania i ochrony
- pozostałe aleje drzew do zachowania i ochrony
- projektowany szlak rowerowy
- lokalne ścieżki rowerowe i piesze do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu
- krzyże i kapliczki do zachowania i ochrony
- linie elektroenergetyczne średnich napięć - ograniczenia w zagospodarowaniu
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza
- zbiorniki wodne do zachowania
- rowy melioracyjne do zachowania
- pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony (zabytki nieruchome figurujace w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i jednocześnie w Gminnej Ewidencji Zabytków)
- obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony (obiekty figurujace w Gminnej Ewidencji Zabytków)
- pozostałe obiekty o wartościach historyczno - kulturowych - współtworzące charakter zabudowy wsi
- strefa ochrony konserwatorskiej - granica historycznego układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej - zespołu dworsko - parkowego ujetego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- strefa ochrony ekspozycji

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obiekty nieistniejące
- historyczny przebieg dawnej linii kolejowej



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Targ

PODZIAŁ OBSZARU GMINY NA STREFY PRZYRODNICZE

- GRANICE STREF PRZYRODNICZYCH
- A STREFA ALUMINALNA - ŻUŁAWSKA
- C STREFA PRZEJŚCIOWA
- E STREFA EKOLOGICZNA

DZIAŁANIA PLANISTYCZNE

- OBSZARY PORZĄDZAJĄCE OBOWIĄZUJĄCY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI OCHRONY DÓBR KULTURY

OBIEKTY I STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

- STREFA KL.SCENIŁU OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - stanowiska archeologiczne do wpisu do rejestru zabytków
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ - stanowiska archeologiczne do wpisu do rejestru zabytków
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZOWO-ZIELENIOWEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W RAJONIE ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- OTOCZENIA OCHRONNE BYŁ ARTYS.TWORSTWO (NIE JEST) RUINA BYŁ CYTWO)
- ZESPÓŁ I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

OCHRONA KONSERWATORSKA - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

- kościół
- cmentarz
- dwór
- park
- zabudowa folwarczna

OCHRONA KONSERWATORSKA -OBIEKTY W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ

- budynki valdenia/wiejskie/mieszkalne
- cmentarze
- zespoły
- dwory
- parki
- resztki parku
- budynki gospodarcze i inwentarskie dawnego folwarku
- szkoły
- budynki mieszkalne i gospodarcze
- obiekty kolejnictwa o wartościach historycznych
- obiekty użyteczne
- kapliczki przydrożnicze
- kuznie

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY

KOMUNIKACJA

- DW DROGI ZBIORCZE - drogi wojewódzkie
- DROGI LOKALNE - drogi powiatowe
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA PIERWSZORZĘDNA O ZNACZENIU KRAJOWYM
- NIECZYNNA LINIA KOLEJOWA - projektowane ścieżki
- WĘZEŁ INTEGRACYJNY
- SKRZYŻOWANIA KOLIZYJNE

ŚCIEŻKI ROWEROWE

- MIĘDZYNARODOWA EURO-ROUTE TRASA ROWEROWA R1
- TRASA ROWEROWA NR 136 (SZLAK MENNONITÓW)
- ŚCIEŻKI ROWEROWE I SZLAKI PIESZE

SYSTEM OCHRONY PRZYRODY

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU Na terenie Gminy Stary Targ jest to wchodnia ausnia Gminy Nowy Dwór Gdańskie, Gmina Sztum i Gmina Malbork
- POMNIKI PRZYRODY Na terenie Gminy Stary wystepuje 13 drzew objętych ochroną prawną.Zlokalizowane są w parku przypałacowym w olszlocach Wapiewa oraz w cześciowej Wapiewo oddzielnie w olszlocach Tuto.
- ALEJE PRZYDROŻNE
- LASY HCVF 41 - LASY WODOCHRONNE
- LASY HCVF 42 - LASY GLEBOCHRONNE
- GLEBY CHRONIONE
- TERENY ZALEWOWE
- OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI Z ZAKAZ LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

SUROWCE NATURALNE

- GRANICE PROGNOSTYCZNEGO WYSTĘPOWANIA ŻLOŻ
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻLOŻ

PRZYRODNICZE CECHY I STRUKTURY PRZYRODNICZO - TECHNICZNE ISTOTNE DLA FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

- PUNKTOWE, LINIOWE, LUKOWE, PUNKT WIDOK, SYLWETA/LINIE

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY

GOSPODARKA ŚCIEKOWA

- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

GOSPODARKA WODNA

- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- UJĘCIA WODY ZAOPATRUJĄCE GMINĘ W WODĘ

ELEKTROENERGETYKA

- GŁÓWNE LINIE ENERGETYCZNE 15kV

GAZ

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

KIERUNKI ROZWOJU

- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TEREN POTENCJALNY DLA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OBSZARY ROZWOJU TURYSTYKI

- PLANOWANE OBSZARY TURYSTYKI I REKREACJI JEZIORO DĄBRÓWKA
- PLANOWANE OBSZARY TURYSTYKI I REKREACJI JEZIORO RUDZIEŃSKO - STARY TARG
- PROJEKTOWANE OBSZARY TURYSTYKI I REKREACJI JEZIORO TUJSKIE

TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEŃ

- R1 TERENY DEGRADACJI, WYŁĄCZONE Z GOSPODARKI ORAZ NIEBEZPIECZNE ZE WZGLĘDU NA ZAGROŻENIE ŻYCIA I ZDROWIA LUDZI, ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GÓRNICZĄ, PRZEMYSŁOWĄ, ENERGETYCZNĄ, KOMUNALNĄ, WOJSKOWĄ, TRANSPORTOWĄ, ROLNICZĄ, LEŚNĄ, WYPOCZYNKOWĄ I BUDOWLANĄ, WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REMEDIACJI LUB REWITALIZACJI
- R2 TERENY DEGRADACJI, WŁĄCZONE Z GOSPODARKI ORAZ NIEBEZPIECZNE ZE WZGLĘDU NA ZAGROŻENIE ŻYCIA I ZDROWIA LUDZI, ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GÓRNICZĄ, PRZEMYSŁOWĄ, ENERGETYCZNĄ, KOMUNALNĄ, WOJSKOWĄ, TRANSPORTOWĄ, ROLNICZĄ, LEŚNĄ, WYPOCZYNKOWĄ I BUDOWLANĄ, WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REMEDIACJI LUB REWITALIZACJI
- R3 TERENY DEGRADACJI, WŁĄCZONE Z GOSPODARKI ORAZ NIEBEZPIECZNE ZE WZGLĘDU NA ZAGROŻENIE ŻYCIA I ZDROWIA LUDZI, ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GÓRNICZĄ, PRZEMYSŁOWĄ, ENERGETYCZNĄ, KOMUNALNĄ, WOJSKOWĄ, TRANSPORTOWĄ, ROLNICZĄ, LEŚNĄ, WYPOCZYNKOWĄ I BUDOWLANĄ, WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REMEDIACJI LUB REWITALIZACJI
- E TERENY DEGRADACJI, WŁĄCZONE Z GOSPODARKI ORAZ NIEBEZPIECZNE ZE WZGLĘDU NA ZAGROŻENIE ŻYCIA I ZDROWIA LUDZI, ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GÓRNICZĄ, PRZEMYSŁOWĄ, ENERGETYCZNĄ, KOMUNALNĄ, WOJSKOWĄ, TRANSPORTOWĄ, ROLNICZĄ, LEŚNĄ, WYPOCZYNKOWĄ I BUDOWLANĄ, WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REMEDIACJI LUB REWITALIZACJI

- TERENY ROLNE
- RADY I OGRÓDKI DZIAŁKOWE
- ZABUDOWANIA
- PGR-Y
- USŁUGA
- PRZEMYSŁ
- CMENTARZ
- TERENY PODMOKŁE
- WODA PŁYNĄCA I STOJĄCA
- LASY
- PLACE SPORTOWE
- ZWROWANIE
- WIATRAKI
- STREFA HAŁASU WIATRAKÓW

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

Przedsiębiorstwo Projektowo - Realizacyjne "DOM" sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Załącznik graficzny nr 1

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru zainwestowanego wsi Szropy - Zielonki

Skala 1:2000

Data opracowania: 12. 2016r.

Dyrektor pracowni:	mgr inż. arch. Marta Kiełb - Stańczuk
Główny projektant:	mgr inż. arch. Markda Kowalkowska
Opracowanie:	mgr inż. Markda Kowalkowska, mgr Karolina Suchojad

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr Nr XXVII/199/2017

Rady Gminy Stary Targ

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy - Zielonki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Stary Targ, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy - Zielonki , **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 16.12.2016r. do 17.01.2017r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 01.02.2017r. , do Wójta Gminy Stary Targ wpłynęło 1 pismo z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Stary Targ, Rada Gminy Stary Targ postanawia, nie uwzględniać uwagi, jako nieuzasadnionej:

- uwaga nr 1 z dnia 25.01.2017r (wpływ 25.01.2017r.) dot. zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczona w tabeli uwag nr 1.).

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Wasiewicz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr Nr XXVII/199/2017

Rady Gminy Stary Targ

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy - Zielonki

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2015 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r poz. 1870, ze zm.)

Rada Gminy Stary Targ rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Szropy-Zielonki, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) wydzielenie i budowę lub modernizację, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, publicznych dróg dojazdowych, w szczególności dróg 008.KDD, 026.KDD, 030.KDD;

2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;

3) sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, służącej do obsługi terenów przyległych;

4) sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej tłocznej, służącej do obsługi terenów przyległych;

5) sieć i urządzenia kanalizacji deszczowej, odwadniającej drogi publiczne oraz służącej do obsługi terenów przyległych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r poz. 885, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energie elektryczną, zaopatrzenie w energie cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Wasiewicz