DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 listopada 2017 r.

Poz. 3821

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2017-11-07 15:07:10

UCHWAŁA NR XXXIII/229/2017
RADY GMINY STARY TARG

z dnia 29 września 2017 r.

w sprawie: w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Stary Targ

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r poz.1073, 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 Stary Targ, 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 **90,49ha**.

§ 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) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   d) **US** – teren sportu i rekreacji,
   e) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   f) **UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej,
   g) **RU** – tereny obsługi produkcji rolnej,
   h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
   i) **R** – tereny rolne,
   j) **R,RU** – tereny rolne i tereny obsługi produkcji rolnej,
   k) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   l) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
   m) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,
   n) **ZC** – teren cmentarza,
   o) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym W – zaopatrzenia w wodę, K – kanalizacji sanitarnej, E – elektroenergetycznych, , C – kotłowni
   p) tereny komunikacji - dróg publicznych, w tym:
      - KDZ – drogi zbiorcze,
      - KDL – drogi lokalne,
      - KDD – drogi dojazdowe,
   q) Pozostałe tereny komunikacji:
      - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
      - KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych,
      - KX – tereny ciągów pieszych;
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) międzynarodowa trasa rowerowa R1 EURO-ROUTE – przebieg trasy orientacyjny;
9) regionalna trasa rowerowa nr 136 (Szlak Mennonitów) – przebieg trasy orientacyjny;
10) krzyże i kapliczki do zachowania i ochrony;
11) linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz ze strefą ochronną – ograniczenia w zagospodarowaniu;
12) teren przestrzeni publicznej do zachowania i rehabilitacji – lokalizacja orientacyjna;
13) strefa ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza;
14) miejsce istniejącego włączenia drogi 033.KDD do drogi wojewódzkiej nr 517;
15) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony (zabytki nieruchome figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków);
16) obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony (inne zabytki nieruchome figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków;

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

18) strefa ochrony konserwatorskiej – granica historycznego układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków;

19) strefa W pełnej ochrony archeologicznej,

20) strefa ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego o własnej ekspozycji terenowej;

21) strefa ochrony ekspozycji;

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego lub stanowią informację, 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:

1) karta terenu nr 1 – 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 08.MN;

2) karta terenu nr 2 – 06.RM, 07.RM, 45.RM;

3) karta terenu nr 3 – 10.MN, 11.MN, 66.MN, 75.MN, 76.MN, 77.MN, 78.MN, 79.MN, 80.MN, 81.MN, 82.MN;

4) karta terenu nr 4 – 12.MW, 13.MW, 14.MW;

5) karta terenu nr 5 – 15.U;

6) karta terenu nr 6 – 16.MN, 17.MN;

7) karta terenu nr 7 – 18.U;

8) karta terenu nr 8 – 19.R, RU;

9) karta terenu nr 9 - 21.RU;

10) karta terenu nr 10 – 22.R, 23.R, 44.R, 73.R, 74.R, 92.R, 102.R;

11) karta terenu nr 11 – 24.U;

12) karta terenu nr 12 – 25.C;

13) karta terenu nr 13 – 26.U;

14) karta terenu nr 14 – 27.U;

15) karta terenu nr 15 – 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN;

16) karta terenu nr 16 – 34.U;

17) karta terenu nr 17 – 35.ZC;

18) karta terenu nr 18 –37.KP, 39.KP, 40.KP;

19) karta terenu nr 19 – 36.ZP, 38.ZP, 43.ZP;

20) karta terenu nr 20 – 41.US;

21) karta terenu nr 21 – 42.ZE;

22) karta terenu nr 22 – 46.MN, 47.MN, 48.MN, 71.MN, 72.MN, 84.MN, 89.MN, 93.MN;

23) karta terenu nr 23 – 49.MU, 50.MU, 51.MU, 52.MU, 54.MU, 85.MU, 86.MU, 87.MU, 88.MU;

24) karta terenu nr 24 – 53.MU;

25) karta terenu nr 25 - 55.U;

26) karta terenu nr 26 – 05. MU, 09.MU, 20.MU, 56.MU, 57.MU, 58.MU, 59.MU, 60.MU, 61.MU, 62.MU, 63.MU, 64.MU, 65.MU;

27) karta terenu nr 27 – 67.U;

28) karta terenu nr 28 – 68.UP;

29) karta terenu nr 29 – 69.MU, 70.MU;

30) karta terenu nr 30 – 83.U;

31) karta terenu nr 31 – 90.MW, 91.MW;

32) karta terenu nr 32 –94.WS, 95.WS, 96.WS, 97.WS;

33) karta terenu nr 33 – 33.K, 98.T, 99.K, 100.E,W, 101.K, 103.K, 104.E, 105.E,K, 106.E;

34) karta terenu nr 34 – 107.RM.

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 niniejszym planem.

10. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, 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 zawierający podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynek usługowy, budynek mieszkalny itp.; 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** - 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 zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w procentach [%];

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 budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

9) **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. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **strefa ochrony konserwatorskiej** – strefa wyznaczona na mocy przepisów ustawy 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;

11) **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;

12) **uciążliwość dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą 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;

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

14) **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,
- 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,
- działalność usługowa nieuciążliwa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, realizowana jako wbudowana lub w formie obiektów wolnostojących bądź 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,

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,

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,

- wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi

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, administracji publicznej, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- w budynkach usługowych dopuszcza się sytuowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli,
- budynki przemysłowe, obiekty magazynowe,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące, urządzenia towarzyszące

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

- 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:**

- budynki główne – zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe – chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- budynki towarzyszące,
- budowle rolnicze,
- zieleń towarzysząca, ogrody, sady, 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: **R – tereny rolne.**

a) **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 terenie wydzielonym pod zabudowę)
- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy dla terenu 73.R i część 74.R zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
- zakaz lokalizacji zabudowy dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi: część 22.R, 23.R, 44.R, 74.R i część 92.R;

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

- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej.

9. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **RU – tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej.**

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

- budynki główne – budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe,
- budynki towarzyszące ,
- budowle rolnicze,
- zieleń towarzysząca, ogrody, sady, uprawy szklarniowe ,

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

- budynki mieszkalne;

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.14),
- 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) dominanta krajobrazowa, którą stanowi zabytkowy kościół
3) zespoły zabudowy i pojedyncze obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych; zasady ich ochrony określone są w **§7** niniejszej Uchwały;
4) historyczne linie zabudowy, skala, gabaryt zachowanych budynków zabytkowych wskazywanych do zachowania i ochrony;
5) forma dachów zachowanych, historycznych budynków mieszkaniowych, inwentarskich i gospodarczych;
6) rolniczy charakter terenów otwartych wokół zespołu zwartej zabudowy wsi;
7) 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; lokalizacja obiektów do ochrony - wg rysunku planu.

6. Dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, chyba że ustalenia szczegółowe lub zasady ochrony zabytków § 7 stanowią inaczej. Nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy**,** dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie.

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

8. 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.

9. 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 i przęseł betonowych.

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

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

2) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki;

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

11. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Malbork, na terenach objętych niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza

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

1. W granicach planu występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody lub planowane do ochrony, w tym poprzez ustalenia planu – granice obszarów i lokalizacje obiektów pokazano na załączniku graficznym - rysunku planu :

1) część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń, obowiązują w nim zakazy i nakazy zagospodarowania wg Uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455);

2) drzewa w alejach i szpalerach wzdłuż dróg.

2. Nakazuje się ochronę istniejących drzew i alei drzew, w tym alei o wysokich walorach przyrodniczych oraz pozostałych alei drzew – 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. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których ustala się na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku standardy akustyczne:

1) tereny zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej – tereny oznaczone symbolami MN,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- tereny oznaczone symbolem MW;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – tereny oznaczone symbolami MU;

4) tereny zabudowy zagrodowej – tereny oznaczone symbolami RM;

5) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – teren 27.U;

6) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – tereny oznaczone symbolem ZP, US;

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

11. W terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieku Kanał Juranda (stanowi on tereny: 94.WS, 95.WS,96.WS, 97.WS) ustala się:

1) nakaz umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej 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.

12. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

13. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV (ich lokalizacje 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; Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu pokazano na rysunku planu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze planu występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym – kościół parafialny p.w. Św. Apostołów Szymona i Judy Tadeusza oraz Przemienienia, wpisany do rejestru zabytków z Nr 1375 (wpis z dnia 23.03.1993r. - dawny rejestr zabytków woj. elbląskiego nr258/93) - 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 dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

2. W części obszaru opracowania znajduje się stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych – grodzisko średniowieczne **(**AZP 21-49/22) – zasięg stanowiska przedstawiony na rysunku planu. Dla stanowiska ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „W" pełnej ochrony archeologicznej.

3. Dla strefy W- pełnej ochrony archeologicznej ustala się:

1) dla wszelkich inwestycji obowiązuje zakaz zainwestowania oraz zmiany formy krajobrazowej stanowiska archeologicznego;

2) zakaz ingerencji w strukturę stanowiska,

3) zakaz prowadzenia w obrębie stanowiska prac ziemnych, za wyjątkiem weryfikacyjnych badań archeologicznych oraz niezbędnych prac porządkowych i zabezpieczających – zakres prac każdorazowo określi, w wydanym pozwoleniu, Wojewódzki Konserwator Zabytków.

4. Wokół strefy „W" ochrony archeologicznej ustalono strefę ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego o własnej ekspozycji terenowej – jej zasięg pokazano na rysunku planu. Dla strefy tej ustala się: zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

5. W części obszaru opracowania znajduje się stanowisko archeologiczne **cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich i osada średniowieczna -** AZP 21-49/19 – zasięg stanowiska przedstawiony na rysunku planu.

6. Dla stanowiska, o którym mowa w ust.5 ustala się:

1) obowiązek, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami. ;

7. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu następujące obiekty zabytkowe, figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków

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

1) *budynek mieszkalny – Kościuszki 2 - kon. XIX w.;*

2) *budynek mieszkalny – Kościuszki 4 - kon. XIX w.;*

3) *budynek gospodarczy – Kościuszki 8 - pocz. XX w.;*

4) *budynek mieszkalny – Kościuszki 11- 2 poł. XIX w;*

5) *budynek mieszkalny – Kościuszki 14 - kon. XIX w.;*

6) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 18 - pocz. XX w.;*

7) *budynek mieszkalny – Sierakowskiego 2 - XIX/XX w.;*

8) *budynek mieszkalny – Sierakowskiego 3- 1 poł. XIX w.;*

9) *budynek mieszkalny – Sierakowskiego 4 - kon. XIX w.*

10) *kuźnia – Sierakowskiego 4 - kon. XIX w.*

11) *budynek mieszkalny - Sierakowskiego 7 - kon. XIX w.;*

12) *budynek mieszkalny - Staszica 4 - XIX/XX w.;*

13) *budynek mieszkalny - Staszica 8 - XIX/XX w.;*

14) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 1 - pocz. XX w.;*

15) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 2 - kon. XIX w.;*

16) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 3 - pocz. XX w.;*

17) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 4 - pocz. XX w.;*

18) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 5 - kon. XIX w.;*

19) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 6 - pocz. XX w;*

20) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 9 - kon. XIX w.;*

21) *budynek gospodarcza – Główna (dawn. Świerczewskiego) 9 - kon. XIX w.;*

22) *kościół – Główna (dawn. Świerczewskiego) 10 (A) - ok. 1325 r.;*

23) *kapliczka - Główna (dawn. Świerczewskiego) 10 - kon. XIX w.;*

24) *plebania - Główna (dawn. Świerczewskiego) 10 - pocz. XX w.;*

25) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 14 - 1918 r.;*

26) *budynek gospodarczy - Główna (dawn. Świerczewskiego) 14 - 1 poł. XIX w.;*

27) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 15 - pocz. XX w.;*

28) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 16 - kon. XIX w.;*

29) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 16 - kon. XIX w.;*

30) *budynek mieszkalny – URZĄD GMINY – Główna (dawn. Świerczewskiego) 20 - pocz. XX w.;*

31) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 26 - pocz. XX w.;*

32) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 29 - pocz. XX w.;*

33) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 30 - pocz. XX w.;*

34) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 35 - kon. XIX w.;*

35) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 38 - kon. XIX w.;*

36) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego)40 - pocz. XX w.;*

37) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 42 - XIX/XX w.;*

38) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 44 - XIX/XX w.;*

39) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 47 - ok. poł. XIX w.;*

40) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 47 - 1868 r.;*

41) *budynek mieszkalno-usługowy - Główna (dawn. Świerczewskiego) 48 - kon. XIX w.;*

42) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 51 - XIX/XX w.;*

43) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 52 - kon. XIX w.;*

44) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 53 - kon. XIX w.;*

45) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 55 - ok. 1900 r.;*

46) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 58 - pocz. XX w.;*

47) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 59 (61) - 1889 r.;*

48) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 62 - kon. XIX w.;*

49) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 63 -1903 r.;*

50) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 65 - XIX/XX w.;*

51) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 67 - kon. XIX w.;*

52) *Stary Targ - 2 budynek mieszkalny - kon. XIX w.*

2) obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) *budynek mieszkalny – Kościuszki 18 - kon. XIX w.;*

2) *budynek mieszkalny – Kościuszki 20 - pocz. XX w.;*

3) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 6 - pocz. XX w.;*

4) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 8 - pocz. XX w.;*

5) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 10 - pocz. XX w.;*

6) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 12 - pocz. XX w.;*

7) *budynek mieszkalny – Malinowskiego 14 - pocz. XX w.;*

8) *budynek mieszkalny – Sierakowskiego 1 - pocz. XX w.;*

9) *budynek mieszkalny - Sierakowskiego 9 - kon. XIX w.;*

10) *budynek mieszkalny - Staszica 1 - pocz. XX w.;*

11) *budynek gospodarczy - Główna (dawn. Świerczewskiego) 10 - pocz. XX w.;*

12) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 27/28 - 1942 r.;*

13) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 30 - pocz. XX w.;*

14) *budynek mieszkalny - Główna (dawn. Świerczewskiego) 34 - pocz. XX w.;*

15) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 34 - pocz. XX w.;*

16) *budynek mieszkalno-usługowy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 43 - pocz. XX w.;*

17) *budynek gospodarczy – Główna (dawn. Świerczewskiego) 44 - XIX/XX w.;*

18) *budynek gospodarczy - Główna (dawn. Świerczewskiego) 51 - XIX/XX w.;*

19) *1 budynek mieszkalny - pocz. XX w.;*

8. Dla wymienionych w ust. 7 obiektów 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, 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 podobnym w fakturze i kolorystyce materiałem;

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 jak dla lokalizacji nowych budynków zawarte w § 12, dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego;

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

9. 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. 9 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.

10. Część obszaru opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Dla strefy tej ustala się:

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, lokalizacja poszczególnych obiektów zabytkowych, architektoniczna forma zabudowy historycznej - zabytkowej, historyczne elementy zagospodarowania terenu tj. nawierzchnia (kamienny bruk), historyczne ogrodzenia, historyczna zieleń komponowana – układ i skład gatunkowy zieleni oraz zachowana mała architektura;

3) nakaz nawiązania przy uzupełnianiu zabudowy do zasad historycznej kompozycji zespołu - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów, usytuowania budynków, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej;

4) nowa zabudowa wskazana do kształtowania w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu a analogię;

5) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie łączyć z obiektami historycznymi;

6) nakaz zapewnienia w nowej zabudowie dobrych standardów materiałowych i technologicznych, przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych;

7) zakaz lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki, dopuszcza się szyldy o powierzchni max 1m2 na obiektach zabytkowych dopuszczalne są jedynie szyldy o powierzchni

0,5m^2, dopasowane do wystroju elewacji; w przypadku występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu;

8) dla obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

9) w granicach układu ruralistycznego obowiązuje nakaz poprzedzenia inwestycji badaniami archeologicznymi na zasadach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

11. Część obszaru opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu) znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi. Dla strefy ochrony ekspozycji ustala się:

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.

12. W obszarze planu znajdują się małe obiekty sakralne- kapliczki i krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu; ochronie podlega ich lokalizacja i forma architektoniczna.

13. W granicach planu ochronie podlegają oznaczone na rysunku planu nasadzenia przydrożne – aleje i szpalery drzew. Zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony 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 i piesze oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX i KX ,** w szczególności wskazany (lokalizacja orientacyjna) na rysunku planu, wyodrębniony z terenu komunikacyjnego **048.KDZ**, teren przestrzeni publicznej do zachowania i rehabilitacji.

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 ścisłej 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;

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 poza znakami drogowymi oraz tablicami gminnego systemu informacji przestrzennej;

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;

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

7. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi oraz w strefie ochrony ekspozycji (z wyłączeniem terenu o symbolu 41.US) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych na czas budowy (takich jak kontenery budowlane). Dla pozostałych obszarów – poza strefami ochrony konserwatorskiej - dopuszcza się lokalizacje obiektów tymczasowych.

8. W istniejących i planowanych obiektach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola, domy opieki) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

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

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 2,9483 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – pismo nr GZ.tr.602.310.2016 z dnia 21 września 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) ulica Główna (dawniej Świerczewskiego) – oznaczona na rysunku planu symbolami **048.KDZ** i **049.KDZ** – droga relacji Sztum – Tropy Sztumskie;

2) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **051.KDZ** – w kierunku Balewa;

3) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **047.KDL** – w kierunku Malborka;

4) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **050.KDL** – w kierunku Waplewa Wielkiego;

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych **(KDZ, KDL, KDD)** oraz wewnętrznych **(KDW)** dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej w terenach 048.KDZ i 049.KDZ wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 / 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 przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 4,5 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej lub 2 miejsca na 10 osób 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 liniach rozgraniczenia dróg (dotyczy terenów komunikacyjnych). Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, 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 realizację nowych zjazdów do terenów zawsze od strony ulicy o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje jeśli zapisy karty terenu 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 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) 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 utratę lub degradacje 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.MN – pow. ok. 0,12ha,

b) 02.MN – pow. ok. 0,33 ha,

c) 03.MN – pow. ok. 0,34 ha,

d) 04.MN – pow. ok. 0,11 ha,

e) 08.MN – pow. ok. 0,28 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:

- 01.MN – od 5m do 12m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 02.MN – od 2m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 03.MN – od 5m do 9m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 04.MN – od 4m do 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 08.MN – 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy czym zakaz nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych sytuowanych na granicy wg przepisów odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych,

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. 35%, dla terenów: 04.MN, 08.MN położonych w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi maks.30%,

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

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

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

- minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 600m^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 8,5m – 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^o do 50^o , 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.,
- usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- 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^o do 50^o , dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kata pochylenia połaci) oraz płaskie,
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki itp.,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów,

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m, 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 o symbolach 04.MN, 08.MN znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

b) część terenu o symbolu 03.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

c) część terenu o symbolu 08.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 06.RM – pow. ok. 0,29ha,

b) 07.RM – pow. ok. 0,26 ha,

c) 45.RM – pow. ok. 0,30 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: dla terenu o symbolu 06.RM –jak na rysunku planu, dla pozostałych terenów nie wyznacza się,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednimi terenami rolnymi,

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

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

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – 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^o do 50^o , 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 pozostałych budynków ustala się:,

- maksymalna wysokość 10m;
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o , 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”

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

- maksymalna wysokość: 8,5m,

- 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 wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) część terenu o symbolu 07.RM znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4,

c) teren o symbolu 45.RM znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

d) w terenie o symbolu 06.RM znajdują się obiekty o wartościach historyczno -kulturowych do zachowania i ochrony;

7) **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) 10.MN – pow. ok. 1,83 ha,

b) 11.MN – pow. ok. 1,07 ha,

c) 66.MN – pow. ok. 0,26 ha,

d) 75.MN – pow. ok. 2,68 ha,

e) 76.MN – pow. ok. 0,38 ha,

f) 77.MN - pow. ok. 0,42 ha,

g) 78.MN – pow. ok. 0,68 ha,

h) 79.MN – pow. ok. 1,63 ha,

i) 80.MN – pow. ok. 0,46 ha,

j) 81.MN – pow. ok. 1,42 ha,

k) 82.MN – pow. ok. 2,42 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:

- 10.MN – od 0m do 11m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu, od 0m do 10m od terenu wód powierzchniowych WS - jak na rysunku planu,
- 11.MN – od 0m do 10m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, od 0m do 10m od terenu wód powierzchniowych WS - jak na rysunku planu,
- 66.MN – od 1m do 8m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 75.MN – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, 10m od terenu wód powierzchniowych WS- jak na rysunku planu,

- 76.MN – od 2m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, 10m od terenu wód powierzchniowych WS/jak na rysunku planu,
- 77.MN - od 0m do 38m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 78.MN – od 3m do 35m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, od 6m do 10m od terenu wód powierzchniowych WS- jak na rysunku planu,
- 79.MN – od 0m do 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 80.MN – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, 10m od terenu wód powierzchniowych WS- jak na rysunku planu,
- 81.MN – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 82.MN – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej, sytuowanie garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio na granicy działki jeżeli spełniają wymagania określone w przepisach warunków techniczno-budowlanych,

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%, 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,

e) 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,

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

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, przy czym wskazane jest zachowanie historycznego przebiegu granic geodezyjnych działek,
- minimalna wielkość nowowydzielonej działki budowlanej – 1000m2,
- nie określa się wymaganej minimalnej ani maksymalnej szerokości frontów działek, z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów,
- nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, pod warunkiem że ich szerokość będzie spełniała warunki przepisów odrębnych techniczno-budowlanych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, dla terenów o symbolach 75.MN i 79.MN – maksymalna wysokość 10m, 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^{o} do 50^{o} , 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 ,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- nakaz użycia cegły pełnej w kolorze ceglastym matowym jako jednego z używanych materiałów elewacyjnych – na min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp. – dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku,
- 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,
- dla dachów stromych dwuspadowych (budynków zlokalizowanych przy drodze - teren 048.KDZ usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż tej drogi – dopuszcza się odchylenie o maks. 10% od kierunku równoległego,

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^o do 50^o , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki ,
- 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: 8,5m w terenach o symbolach 75.MN i 79.MN – maks. 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 10.MN, 11.MN, 66.MN, 75.MN, 76.MN, 77.MN, 78.MN, 79.MN, 80.MN, 81.MN, 82.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10;

b) w terenach o symbolach 10.MN, 11.MN, 66.MN, 75.MN, 78.MN, 79.MN, 80.MN, 81.MN, 82.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8 i 9;

c) teren o symbolu 81.MN znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu jeziora Dzierzgoń - zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

d) w terenie 11.MN, 75.MN ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 6 ust 13;

7) **stawka procentowa:** dla terenu o symbolu 10.MN – 30% dla pozostałych terenów - 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 12.MW – pow. ok. 0,19 ha,

b) 13.MW – pow. ok. 0,48 ha,

c) 14.MW – pow. ok. 0,64 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:

- 12.MW – od 2m do 11m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 13.MW – od 3m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 14.MW – 0m od terenu komunikacyjnego;

b) dopuszcza się lokalizacje 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 – minimalnie - 0, maksymalnie – 2,0,

f) nakaz urządzenia w granicach terenów rekreacyjnych wyposażonych w elementy małej architektury oraz zieleń urządzoną – ogólnodostępnych dla mieszkańców terenu,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości – wskazane zachowanie historycznego przebiegu granic geodezyjnych działek, nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości działek z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla terenów o symbolu 12.MW i 13.MW zakaz lokalizacji nowych budynków

b) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 14m – 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^o do 50^o , 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 wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) 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^o do 50^o , dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki ,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m w terenie o symbolu 14.MW– maks. 14m, 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 znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9;

b) część terenów o symbolach 13.MW i 14.MW znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza; w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

7) **stawka procentowa:**0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 15.U – pow. ok. 0,26 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: 6m od terenów komunikacyjnych-jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy bezpośrednio 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 – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,0,

f) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz zieloną przestrzeń rekreacyjną z zielenią urządzoną oraz zielenią wysoką,

g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 9m – 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^o do 50^o , 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,
- 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 lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych jak w stanie istniejącym,
- 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:** tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10;

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

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 16.MN – pow. ok. 0,25ha,

b) 17.MN – pow. ok. 0,05 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:

- 16.MN – 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 17.MN – 6m 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. 25%,

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

e) intensywność zabudowy – minimalnie - 0, maksymalnie – 0,75,

h) 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. 25 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 7,5m – 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^o do 50^o , 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 stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle lub prostopadle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg – dopuszcza się odchylenie o maks. 5% od kierunku równoległego/prostopadłego,

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^o do 50^o , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** tereny znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11;

7) **stawka procentowa:**

a) dla terenu 16.MN - 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości,

b) dla terenu 17.MN – 30%.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 18.U – pow. ok. 0,12ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U** – tereny zabudowy usługowej (jako funkcja docelowa) – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 3 przy czym do czasu realizacji funkcji docelowej dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe – tereny rolne - użytki rolne (grunty orna, sady, łąki, pastwiska) z zakazem lokalizacji zabudowy trwałej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu, 10m od terenu wód powierzchniowych WS - jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy działki,

c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 50%, min 40%

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu działki,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90stopni,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie określa się;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 7m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, maksymalna długość elewacji frontowej budynku 15m
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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,
- w elewacjach wyklucza stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla pozostałych budynków – ustala się:

- maksymalna wysokość 10m;
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o , 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”

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

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

a) tereny znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

8. **Karta terenu nr 8:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 19.R,RU – pow. ok. 2,38ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R, RU** – tereny rolne i tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej:

a) **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 gospodarcza niezbędna dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego,
- obiekty budowlane związane z produkcją rolną w tym istniejąca w dniu uchwalenia planu wiata drewniana do składowania słomy i siana, płyta żelbetowa na obornik oraz zbiornik żelbetowy na gnojowicę,

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

- budynki mieszkalne;

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

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

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 35%,

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

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla zabudowy gospodarczej niezbędnej dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego:

- maksymalna wysokość budynków 9m
- geometria dachu: dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} ,
- maksymalna wysokość budowli rolniczych 10m.

b) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym jednakże nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

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 konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) część terenu znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11, oraz częściowo w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza; w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

c) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

9. **Karta terenu nr 9:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 21.RU – pow. ok. 0,35ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RU** – tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 9;

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

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

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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

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

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – 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^{o} do 50^{o} , 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,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla pozostałych budynków:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} ,
- w elewacjach wyklucza stosowanie jaskrawej kolorystyki,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla istniejących budynków gospodarczych:

- w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym jednakże nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,
- 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 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 22.R – pow. ok. 2,32ha,

b) 23.R – pow. ok. 1,99 ha,

c) 44.R – pow. ok. 0,05 ha,

d) 73.R – pow. ok. 0,48 ha,

e) 74.R – pow. ok. 6,06 ha,

f) 92.R – pow. ok. 1,52 ha,

g) 102.R – pow. ok. 0,19 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R** – tereny rolne – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 7 przy czym wprowadza się:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków,

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

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

a) nie wyznacza się obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, odległości zabudowy względem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji zabudowy 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) w przypadku sytuowania zabudowy zagrodowej w granicach terenu 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,

g) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej szerokości działek;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- 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^o do 50^o , 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 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 ^{o} do 50 ^{o} ,
- 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 73.R i część 74.R znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10

b) tereny o symbolach 22.R, 23.R, 44.R, część 74.R, część 92.R znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

c) część terenu o symbolu 22.R znajduje się w zasięgu strefy W pełnej ochrony archeologicznej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

d) część terenu o symbolu 22.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

e) tereny o symbolu 44.R i 102.R znajdują się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

f) w terenie 74.R ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 6 ust 13;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

11. **Karta terenu nr 11:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 24.U – pow. ok. 0,15 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: od 6m do 8m 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. 35%,

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

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , 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:

- 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^{o} do 50^{o} , dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m,
- 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:** tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10 oraz częściowo w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza; w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 25.C – pow. ok. 0,28 ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: C** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w ciepło – teren kotłowni;

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

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

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki o ile wyznaczone linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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 – 1,2,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków kotłowni ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- nie wyznacza się geometrii ani spadku dachu,

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

b) dla pozostałych obiektów ustala się:

- maksymalna wysokość 10m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 ^{o} do 45^{o} , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),

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

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m,
- 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. 10,

b) teren częściowo w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza (teren 35.ZC) – ograniczenia w zagospodarowaniu wg przepisów odrębnych,

c) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) **stawka procentowa:**0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

13. **Karta terenu nr 13:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 26.U – pow. ok. 0,36 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: od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki o ile wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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 – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,0,

f) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanych a budynków towarzyszących z tyłu działki budowlanej,

g) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie określa się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – 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 ^{o} do 50 ^{o} , 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 lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych jak w stanie istniejącym,
- 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 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) teren częściowo w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza; w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

c) w terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8;

7) **stawka procentowa:**0% gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 27.U – pow. ok. 0,47 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, a jako uzupełniające dopuszcza się obiekty i budynki sportu i rekreacji;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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

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

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

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 scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 10m – 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 ^{o} do 50 ^{o} , 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:

- 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^{o} do 50^{o} , 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów,

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 10m,
- 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:** tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10;

7) **stawka procentowa:**0% gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 28.MN – pow. ok. 0,14ha,

b) 29.MN – pow. ok. 0,44 ha,

c) 30.MN – pow. ok. 0,80 ha,

d) 31.MN – pow. ok. 0,43 ha,

e) 32.MN – pow. ok. 1,95 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:

- 28.MN – 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 29.MN – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych -jak na rysunku planu,
- 30.MN – 5m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 31.MN – od 5m do 8m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 32.MN – od 5m do 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej chyba ze wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią inaczej; dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących (garaży, budynków gospodarczych) na granicy działki budowlanej jeżeli spełniają wymagania przepisów odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych,

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 – 1,0,

g) zasady i warunki scalania 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: 70-110^o,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dla terenów o symbolach 29.MN, 30.MN i 32.MN - dachy płaskie, dla pozostałych terenów dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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,
- w terenach o symbolach 29.MN, 30.MN i 32.MN – dachy płaskie lub jednospadowe, dla pozostałych terenów dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , dopuszcza się dachy jednospadowe (bez określenia kata 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: 8,5m, 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 28.MN znajduje się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) tereny o symbolach 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

c) w terenie 32.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

d) tereny o symbolach 28.MN, część 29.MN, 30.MN i 32.MN w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza; w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

7) **stawka procentowa:** 0% gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

16. **Karta terenu nr 16:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 34.U – pow. ok. 0,1 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 jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – min. 10%,

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

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, 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 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o}, 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,
- dla obu terenów nakaz stosowania dachów analogicznych dla wszystkich nowobudowanych budynków,
- 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 dwuspadowe, symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o}, 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 w terenie nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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. 10,

b) teren znajduje się w zasięgu strefy uciążliwości cmentarza, w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

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

17. **Karta terenu nr 17:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 35.ZC – pow. ok. 0,74.ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZC** – teren cmentarza – zakaz lokalizacji wszelkich budynków oraz obiektów nie związanych z obsługą cmentarza; dopuszcza się kaplice, małą architekturę, zieleń itp.;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) ścieżki piesze i pieszo rowerowe należy wykonać w nawierzchni utwardzonej,

b) procent powierzchni biologiczno czynnej - minimum 50%,

c) nakaz grodzenia terenu;

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

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu - 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. 10;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

18. **Karta terenu nr 18:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 37.KP – pow. ok. 0,05 ha,

b) 39.KP – pow. ok. 0,11 ha,

c) 40.KP – pow. ok. 0,49 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: KP** – tereny obsługi komunikacji, teren 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,

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

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

a) teren o symbolu 37.KP znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) tereny o symbolach 39.KP i 40.KP znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11;

6) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

19. **Karta terenu nr 19:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 36.ZP – pow. ok. 0,13ha,

b) 38.ZP – pow. ok. 0,41 ha,

c) 43.ZP – pow. ok. 0,98 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń urządzona, parki, skwery, zieleńce , 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 usługowe użytkowane w okresie krótszym niż 1 miesiąc,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- budynki,

- wolnostojące urządzenia reklamowe;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) ścieżki piesze i pieszo rowerowe należy wykonać w nawierzchni utwardzonej,

b) procent powierzchni biologiczno czynnej - minimum 70%,

c) zakaz grodzenia terenu,

d) nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi 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 36.ZP i 38.ZP znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) tereny o symbolach 36.ZP i 38.ZP położone są w zasięgu strefy ograniczeń od cmentarza, w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 35.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,

c) teren o symbolu 43.ZP znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

d) w terenie 43.ZP uwzględnić zasady zagospodarowania określone w § 6 ust. 11 wynikające z położenia bezpośrednio przy cieku Kanał Juranda (97.WS);

6) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

20. **Karta terenu nr 20:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 41.US – pow. ok. 2,06 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: US** – tereny sportu i rekreacji – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 4;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – minimum 50%,

b) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych: ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości odpowiedniej dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów,

c) dla obiektów sportowych – forma i gabaryty oraz geometria dachów – kształtowana indywidualnie, według potrzeb funkcjonalnych, nie wyznacza się wymaganych parametrów zagospodarowania terenu i zabudowy,

d) dla budynków towarzyszących - sanitariatów, niezbędnych biur, budynków gastronomii, handlu detalicznego maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 15m, maks. wysokość 10m;

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

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11;

6) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

21. **Karta terenu nr 21:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 42.ZE – pow. ok. 1,04 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń wysoka, średnia i niska,
- ścieżki piesze, ciągi pieszo – rowerowe i ciągi rowerowe,
- mała architektura,

b) wykluczone formy zagospodarowania:

- budynki,
- zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

3) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) procent powierzchni biologiczno 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:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11;

6) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

22. **Karta terenu nr 22:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 46.MN – pow. ok. 0,61 ha,

b) 47.MN – pow. ok. 2,99 ha,

c) 48.MN – pow. ok. 0,89 ha,

d) 71.MN – pow. ok. 0,88 ha,

e) 72.MN – pow. ok. 0,87 ha,

f) 84.MN – pow. ok. 2,2 ha,

g) 89.MN - pow. ok. 1,34 ha,

h) 93.MN – pow. ok0,13ha;

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:

- 46.MN – od 1m do 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 47.MN – 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 48.MN – 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 71.MN – 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 72.MN – 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 84.MN – 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 89.MN - 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 93.MN - 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy 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. 45%,

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

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

- minimalna wielkość nowowydzielonej działki budowlanej – 1000m^2,
- szerokośćfrontu nowo wydzielonych działek:– min. 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65-115^o,
- dopuszcza się w terenach 47.MN, 71.MN, 72.MN, 84.MN, 89.MN, wydzielanie dojazdów, dojść, pod warunkiem, że spełniają wymagania przepisów odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych;

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 pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o, 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”,
- usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg – dopuszcza się odchylenie o maks. 5% od kierunku równoległego, dla działek narożnych równolegle do wybranej, nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi,

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^o do 45^o, 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”,

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

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

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

a) części terenów o symbolach 72.MN i 93.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) tereny o symbolach 48.MN, 71.MN, części 72.MN93.MN, znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

c) tereny o symbolach 47.MN, 48.MN w części znajdują się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń - zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

d) w terenie 71.MN ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 6 ust 13,

7) **stawka procentowa:** dla terenów o symbolach 71.MN i 72.MN, 93.MN, części 84.MN – 30%, dla pozostałych terenów 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

23. **Karta terenu nr 23:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

1) 49.MU – pow. ok. 0,61 ha,

2) 50.MU – pow. ok. 2,99 ha,

3) 51.MU – pow. ok. 0,89 ha,

4) 52.MU – pow. ok. 1,46 ha,

5) 54.MU – pow. ok. 0,55 ha,

6) 85.MU – pow. ok. 3,11 ha,

7) 86.MU – pow. ok. 0,50 ha,

8) 87.MU – pow. ok. 0,75 ha,

9) 88.MU – pow. ok. 0,53 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:

- 49.MU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 50.MU – od 6m do 10m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 51.MU – 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 52.MU – 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 54.MU – 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 85.MU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 86.MU – 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu oraz od 6m do 16m od granicy opracowania – jak na rysunku planu,
- 87.MU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,
- 88.MU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu,

b) zakaz lokalizacji zabudowy 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. 35%, dla terenów 49.MU, 50.MU, 51.MU, 54.MU, 86.MU, 87.MU położonych w strefie ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi maks. 30%,

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

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

g) zasady i warunki scalenia 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: 65-115^{o};

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – 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^{o} do 45^{o} ,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., dla budynków wyłącznie o funkcji usługowej 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 dachów stromych usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg – dopuszcza się odchylenie o maks. 5% od kierunku równoległego, dla działek narożnych równolegle do wybranej, nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi,

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^{o} do 45^{o}, 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”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów,

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m, 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 49.MU, 50.MU, 51.MU, 52.MU, 54.MU, 86.MU, część 87.MU znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

b) część terenu o symbolu 50.MU znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń - zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1;

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

24. **Karta terenu nr 24.**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 53.MU – pow. ok. 1,32 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 5, preferowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz lokalizacja remizy strażackiej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: od 6m do 44m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu; a także sytuowana na granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń- zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,5,

e) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m^2,
- szerokość frontów działek min. 25 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny,
- dopuszcza się wydzielenie dojazdów, dojść, pod warunkiem że ich szerokość odpowiada wymaganiom przepisów odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- dla zabudowy jednorodzinnej maksymalną wysokość 9m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 10,5 m, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m dach dwuspadowy symetryczny pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o , 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., dla budynków wyłącznie o funkcji usługowej 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 dachów stromych usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg – dopuszcza się odchylenie o maks. 5% od kierunku równoległego, dla działek narożnych równolegle do wybranej, nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi,

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^o do 45^o, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych (bez określenia kąta pochylenia połaci),
- w elewacjach wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletowej, mięty, różu, czerni itp., a także wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** fragment terenu położony jest w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń – obowiązują ustalenia § 6 ust. 1;

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

25. **Karta terenu nr 25:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 55.U – pow. ok. 0,40 ha;

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

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki o ile wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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 – 1,5,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy; ze względu na położenie i formy ochrony – należy zachować historyczny przebieg granic geodezyjnych działek;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,

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;

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. 10,

b) w terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

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

d) w terenie znajduje się dominanta krajobrazowa do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 4;

7) **stawka procentowa:**0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

26. **Karta terenu nr 26:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 05.MU – pow. ok. 0,48 ha,

b) 09.MU – pow. ok. 1,04 ha,

c) 20.MU – pow. ok 0,41 ha,

d) 56.MU – pow. ok. 0,27 ha,

e) 57.MU – pow. ok. 0,63 ha,

f) 58.MU – pow. ok. 1,00 ha,

g) 59.MU – pow. ok. 1,75 ha,

h) 60.MU – pow. ok. 0,51 ha,

i) 61.MU – pow. ok. 0,99 ha,

j) 62.MU – pow. ok. 1,13 ha,

k) 63.MU – pow. ok. 0,35 ha,

l) 64.MU – pow. ok. 0,45 ha,

m) 65.MU – pow. ok. 0,77 ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 5 z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenie o symbolu 20.MU preferowana lokalizacja remizy strażackiej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 05.MU – od 2m do 8m od terenów komunikacyjnych jak na rysunku planu,
- 09.MU – od 0m do 13m od terenów komunikacyjnych jak na rysunku planu,
- 20.MU – 6m od terenów komunikacyjnych jak na rysunku planu,
- 56.MU – od 1m do 15m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 57.MU – od 0m do 15m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,
- 58.MU – od 5m do 9m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 59.MU – od 0m do 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu,
- 60.MU – od 5m do 13m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, 10m od terenów wód – WS/jak na rysunku planu,
- 61.MU – od 0m do 6m od terenów komunikacyjnych/ jak na rysunku planu, od 10m do 16m od terenów wód – WS- jak na rysunku planu,
- 62.MU – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu, 10m od terenów wód – WS/jak na rysunku planu,
- 63.MU – 6m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu, 10m od terenów wód – WS- jak na rysunku planu,
- 64.MU – od 0m do 8m od terenów komunikacyjnych - jak na rysunku planu, 10m od terenów wód – WS- jak na rysunku planu,
- 65.MU – od 0m do 11m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,

b) w miejscach, gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy 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. 30%, 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 – minimalnie - 0, maksymalnie – 2,0,

g) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości: nie określa się minimalnej ani maksymalnej powierzchni działki budowlanej z uwagi na zainwestowanie terenu i istniejące podziały geodezyjne, w strefie ochrony konserwatorskiej wskazane zachowanie historycznych podziałów geodezyjnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 11m, dla terenów położonych strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego maks. 10m.– 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^o do 50^o , 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”,
- 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 – na min 30% powierzchni elewacji budynku (liczone z wyłączeniem powierzchni otworów okiennych i drzwiowych),
- dla dachów stromych dwuspadowych (budynków zlokalizowanych przy drodze - teren 048.KDZ usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż tej drogi – dopuszcza się odchylenie o maks. 10% od kierunku równoległego,

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^o do 45^o, 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 11m, dla terenów położonych strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego maks. 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 56.MU, 57.MU, 58.MU, 59.MU, 60.MU, 61.MU, 62.MU, 63.MU, 64.MU, 65.MU oraz część terenów o symbolach 05.MU i 09.MU znajdują się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10;

b) teren o symbolu 20.MU oraz części terenów o symbolach 05.MU oraz 09.MU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują zasady zgodnie z § 7 ust. 11,

c) w terenach o symbolach 09.MU, 56.MU, 57.MU, 58.MU, 59.MU, 61.MU, 64.MU, 65.MU zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

d) w terenach o symbolach 61.MU, 63.MU i 64.MU ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 6 ust 13;

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

27. **Karta terenu nr 27:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 67.U – pow. ok. 0,37 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: od 6m do 8m 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. 40%,

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 scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, 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 9m – 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^o do 50^o , 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 i jednospadowe,

- 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 lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów,

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 9m,
- 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 znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

b) ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 6 ust 13;

7) **stawka procentowa:** 0% gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

28. **Karta terenu nr 28:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 68.UP – pow. ok. 0,39 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 7m od terenów komunikacyjnych/jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki w miejscach gdzie nie są wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%,

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

e) intensywność zabudowy – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,5,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości; 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 9m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , 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 nowych budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 9m,
- 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 znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

29. **Karta terenu nr 29:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 69.MU – pow. ok. 0,61 ha,

b) 70.MU – pow. ok. 0,24 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:

- 69.MU – od 2m do 8m od terenów komunikacyjnych -jak na rysunku planu,
- 70.MU – od 6m do 8m od terenów komunikacyjnych -jak na rysunku planu,

b) w miejscach, gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki,

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. 30%, 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 – minimalnie - 0, maksymalnie – 1,2,

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości: nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu działek, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolna;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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 ustalania % spadku dachu),
- 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 o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o , 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”,

c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów,

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m, 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%.

30. **Karta terenu nr 30:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 83.U – pow. ok. 0,20 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 administracji;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: - jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki o ile wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy nie stanowią inaczej,

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

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

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

f) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) 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 – 10m,

b) dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o} , 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.,

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

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

e) usytuowanie głównej kalenicy budynków: równolegle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zlokalizowanych wzdłuż drogi o symbolu 048.KDZ – dopuszcza się odchylenie o maks. 10% od kierunku równoległego,

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. 10,

b) w terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 8,

7) **stawka procentowa:** 0% - gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

31. **Karta terenu nr 31:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 90.MW – pow. ok. 0,48 ha,

b) 91.MW – pow. ok. 0,30 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:

- 90.MW – od 5m do 6m od terenów komunikacyjnych- jak na rysunku planu,

- 91.MW – 6m 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. 40%,

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

f) nakaz urządzenia terenów rekreacyjnych wyposażonych w elementy małej architektury oraz zieleń urządzoną – ogólnodostępnych dla mieszkańców terenu,

g) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości ,nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu działki z uwagi na istniejące zainwestowanie terenów i występujące podziały;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 8,5m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, poziom posadowienia parteru ok. 0,6m,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dowolnym materiałem, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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 wyznaczenia 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 5 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 50^o , 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 kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;

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

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 8,5m, dla budynków towarzyszących maks. 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%.

32. **<u>Karta terenu nr 32:</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 94.WS – pow. ok. 1,18ha,

b) 95.WS – pow. ok. 0,74ha,

c) 96.WS – pow. ok. 0,24 ha,

d) 97.WS – pow. ok. 0,50 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 znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

b) tereny o symbolach 94.WS oraz 95.WS znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 11,

c) teren o symbolu 94.WS znajduje się częściowo w zasięgu strefy W pełnej ochrony archeologicznej zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

d) teren o symbolu 94.WS znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 4;

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

33. **Karta terenu nr 33**:

1) **Symbol i powierzchnia terenu:**

a) 33.K – pow. ok. 0,01 ha,

b) 98.T – pow. ok. 0,01 ha,

c) 99.K – pow. ok. 0,01 ha,

d) 100.E,W – pow. ok. 0,01 ha,

e) 101.K – pow. ok. 0,01 ha,

f) 103.K – pow. ok. 0,01 ha,

g) 104.E – pow. ok. 0,01 ha,

h) 105.E,K – pow. ok. 0,01 ha,

i) 106.E – pow. ok. 0,01 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania**: tereny urządzeń infrastruktury technicznej W – zaopatrzenia w wodę, K – kanalizacji sanitarnej, E – elektroenergetyki, T - telekomunikacji;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetyki, telekomunikacji, zieleń, dojścia i dojazdy;

4) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** w terenie 100.E,W znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzący charakter zabudowy wsi do zachowania i ochrony – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 9;

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

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

34. **Karta terenu nr 34:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 107.RM– pow. ok. 0,13ha,

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM** – tereny zabudowy zagrodowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- obiekty, budynki i budowle rolnicze niezbędne dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego,
- użytkowanie rolnicze,
- zieleń towarzysząca, ogrody, sady, uprawy szklarniowe,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: wszelkie formy zabudowy i zagospodarowania niedopuszczone w pkt a;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie wyznacza się,

b) zakaz lokalizacji zabudowy na granicy,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,

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

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych obiektów, budynków i budowli rolniczych:

- maksymalną wysokość 8,5m,
- dla budynków ustala się dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o} ,
- w elewacjach budynków 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:** tereny znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 10,

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

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

1. **Karta terenów nr 1:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 032.KDZ - 0,75ha,

b) 048.KDZ – 2,39 ha,

c) 049.KDZ – 0,83 ha,

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

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga zbiorcza;

3) **Parametry, wyposażenie, dostępność;**

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

b) szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącymi granicami własności oraz zgodnie z rysunkiem planu– załącznik graficzny nr 1,

c) w terenie o symbolu 048.KDZ dopuszcza się przebieg międzynarodowej trasy rowerowej R1-EURO-ROUTE,

d) w terenie o symbolu 049.KDZ dopuszcza się przebieg regionalnej trasy rowerowej nr 136 (Szlak Mennonitów) – przebieg orientacyjny na rysunku planu - załącznik graficzny nr 1,

e) w terenie o symbolu 048.KDZ znajduje się teren przestrzeni publicznej do zachowania i rehabilitacji – lokalizacja orientacyjna,

f) należy zachować i chronić istniejące aleje drzew, dopuszcza się ich uzupełnienia przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew, dopuszcza się wycinkę drzew niezbędną dla celu przebudowy, rozbudowy i utrzymania drogi oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z alei zaznaczonych na rysunku planu,

g) Dostępność terenów przyległych do drogi ograniczona zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z § 10 ust. 9, wyłącznie w przypadku uzyskania zezwolenia zarządcy drogi,

h) Lokalizacja sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej wyłącznie w uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. **Karta terenów nr 2:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 047.KDL - pow. ok. 0,56,

b) 050.KDL – pow. ok. 1,41;

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 lub 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 050.KDL planuje się przebieg międzynarodowej trasy rowerowej R1-EURO-ROUTE,

e) w terenie o symbolu 047.KDL planuje się przebieg regionalnej trasy rowerowej nr 136 (Szlak Mennonitów) – przebieg orientacyjny na rysunku planu - załącznik graficzny nr 1,

f) należy zachować i chronić istniejące aleje drzew, dopuszcza się ich uzupełnienia przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew,

g) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

h) 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.

3. **Karta terenów nr 3:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 002.KDD - pow. ok. 0,25 ha,

b) 005.KDD – pow. ok. 0,25 ha,

c) 018.KDD – pow. ok. 0,53 ha,

d) 019.KDD – pow. ok. 0,69 ha,

e) 020.KDD – pow. ok. 0,05 ha,

f) 021.KDD – pow. ok. 0,39 ha,

g) 023.KDD – pow. ok. 0,48 ha,

h) 024.KDD – pow. ok. 0,66 ha,

i) 027.KDD – pow. ok. 0,19 ha,

j) 030.KDD – pow. ok. 0,10 ha,

k) 031.KDD – pow. ok. 0,39 ha,

l) 033.KDD – pow. ok. 0,31 ha,

m) 034.KDD – pow. ok 0,29 ha,

n) 035.KDD – pow. ok. 0,22 ha,

o) 036.KDD – pow. ok. 0,05 ha,

p) 037.KDD – pow. ok. 0,4 ha,

q) 042.KDD – pow. ok. 0,28 ha,

r) 043.KDD – pow. ok. 0,26 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, dopuszcza się ich uzupełnienia przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew,

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 organizacją ruchu,

h) miejsce istniejącego włączenia drogi 033.KDD do drogi wojewódzkiej nr 515 jak na rysunku planu,

i) dla terenu 043.KDD nie dopuszcza się włączenia do drogi wojewódzkiej – teren 048.KDZ.

4. **Karta terenów nr 4:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 001.KDW – pow. ok. 0,05 ha,

b) 010.KDW – pow. ok. 0,10 ha,

c) 011.KDW – pow. ok. 0,05 ha,

d) 012.KDW – pow. ok. 0,05 ha,

e) 014.KDW – pow. ok. 0,04 ha,

f) 015.KDW – pow. ok. 0,21 ha,

g) 025.KDW – pow. ok. 0,31 ha,

h) 028.KDW – pow. ok. 019.ha,

i) 039.KDW – pow. ok. 0,13 ha,

j) 040.KDW – pow. ok. 0,08 ha,

k) 045.KDW – pow. ok. 0,08 ha,

l) 046.KDW – pow. ok. 0,09 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 organizacja ruchu.

5. **Karta terenów nr 5:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 003.KDX – pow. ok. 0,01 ha,

b) 004.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

c) 006.KDX – pow. ok. 0,03 ha,

d) 007.KDX – pow. ok. 0,03 ha,

e) 008.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

f) 009.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

g) 013.KDX – pow. ok. 0,03.ha,

h) 016.KDX – pow. ok. 0,02 ha,

i) 017.KDX – pow. ok. 0,06 ha,

j) 022.KDX – pow. ok. 0,04 ha,

k) 026.KDX – pow. ok. 0,19 ha

l) 041.KDX – pow. ok. 0,01 ha,

m) 044.KDX – pow. ok. 0,04 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, zgodnie z organizacją ruchu.

6. **Karta terenów nr 6:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) 016.KX – pow. ok. 0,02 ha,

b) 029.KX – pow. ok. 0,03 ha,

c) 038.KX – pow. ok. 0,03 ha;

2) **przeznaczenie:** tereny urządzonych ciągów pieszych;

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

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

b) dopuszcza się łączenie rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni i realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu rowerowego i pieszego,

c) wyklucza się ruch kołowy,

d) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury.

§ 14. Przepisy przejściowe i końcowe. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc: Uchwała nr XXXIV/345/2006 Rady Gminy Stary Targ z dnia 31.08.2006r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Stary Targ.

§ 15. 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 ZAINWESTOWANEGO WSI STARY TARG

Załącznik nr 1 do Uchwały nr..... Rady Gminy wStarym Targu z dnia .....

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 rozgraniczających, gdzie cyfra określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu

FUNKCJE, PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zbudowy usługowej
- US - teren sportu i rekreacji
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej
- RU - tereny obsługi produkcji rolnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolne
- R,RU - tereny rolne i tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- ZC - teren cmentarza

- tereny urzadzeń infrastruktury technicznej, w tym W - zaopatrzenia w wodę, K - kanalizacji sanitarej, E -elektroenergetycznych, G - gazownictwa, C - kotłowni
- tereny dróg publicznych, w tym:
  - KDZ - droga zbiorcza
  - KDL - drogi lokalne
  - KDD - drogi dojazdowe
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KX - tereny ciągów pieszych

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,
- międzynarodowa trasa rowerowa R1 EURO-ROUTE - przebieg trasy orientacyjny
- regionalna trasa rowerowa nr 136 (Szlak Mennonitów) - przebieg trasy orientacyjny
- krzyże i kapliczki do zachowania i ochrony
- linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz ze strefa ochronną
- teren przestrzeni publicznej do zachowania i rehabilitacji - lokalizacja orientacyjna
- strefa ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza
- miejsce istniejącego włączenia drogi 033.KDD do drogi wojewódzkiej nr 517

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony (zabytki nieruchome figurujace w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków)
- obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony (inne zabytki nieruchome figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków)
- pozostałe obiekty o wartościach historyczno - kulturowych - współtworzące charakter zabudowy wsi
- strefa ochrony konserwatorskiej - granica historycznego układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków
- strefa W pełnej ochrony archeologicznej
- strefa ochrony krajobrazowej stanowiska archeologicznego o własnej ekspozycji terenowej
- strefa ochrony ekspozycji

OCHRONA PRZYRODY

- Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń

N

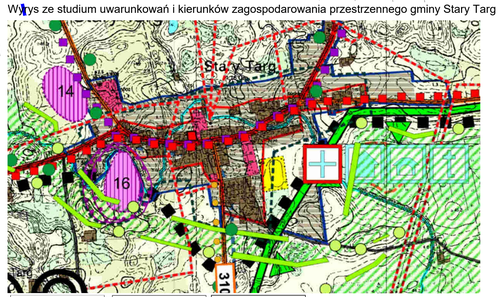
Skala 1:2000

0m 50 100 250m

Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń

R-1 EURO ROUTE

Wynys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Targ



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

Przedsiębiorstwo Projektowo - Realizacyjne "DOM" sp. z o.o.
ul. Kościuszki 76, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 67, 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 Stary Targ

Skala 1:2000

Nr rysunku: 06. 2017r.

Dyrektor pracowni:	mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
Główny projektant:	mgr inż. arch. Marcela Kowalkowska
Opracowanie:	mgr Karolina Suchojad, mgr inż. Marcela Kowalkowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/229/2017
Rady Gminy Stary Targ
z dnia 29 września 2017 r.

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XXXIII/229/ 2017 Rady Gminy Stary Targ
z dnia 29 września 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Stary Targ.

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 Stary Targ , **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 16.12.2016r. do 17.01.2017r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 01.02.2017r. do Wójta Gminy Stary Targ wpłynęło 16 pism z uwagami.
2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Stary Targ, Rada Gminy Stary Targ postanawia, co następuje:

a) uwzględnić w całości uwagi oznaczone w tabeli uwag numerami:1, 2, 3, 9,10, 11, 12, 13, 14, 16;
b) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 4 dot. zmiany przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zmianę granic strefy ochrony ekspozycji – poprzez poszerzenie terenu86.MU – wyznaczając pod zabudowę mieszkaniowo – usługową fragment działki od strony drogi do granicy opracowania wg. uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków;
c) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 5 dot. braku zgody na przeznaczenie pod drogę publiczną klasy KDD części działki nr 247/5 – poprzez wydzieleni drogi klasy KDX (ciąg pieszo – jezdny) w liniach ewidencyjnych – jedynie na fragmencie poszerzenie do 5m – wydzielony ciąg pieszo jezdny nie stanowi drogi publicznej;
d) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 6 dot. braku zgody na przeznaczenie pod drogę publiczną klasy KDD części działki nr 249/2– poprzez zmianę klasy drogi z KDD na drogę klasy KDW (droga wewnętrzna) zawężoną do 8m – wydzielona droga wewnętrzna nie stanowi drogi publicznej;
e) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 7 dot. braku zgody na przeznaczenie pod drogę publiczną klasy KDD części działki nr 248/2– poprzez zmianę klasy drogi KDD na drogę klasy KDW (droga wewnętrzna) zawężoną do 8m – wydzielona droga wewnętrzna nie stanowi drogi publicznej;
f) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 8 dot. braku zgody na przeznaczenie terenu na drogi publiczne 025.KDD i 026.KDD – poprzez zmianę klas dróg z 025.KDD na 025.KDW (droga wewnętrzna) i z 026.KDD na 026.KDX (ciąg pieszo – jezdny) – drogi zostały zawężone – wydzielone tereny komunikacyjne nie stanowią dróg publicznych;
g) w punktach 1 i 3 uwzględnić uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 15 dot. korekty obiektów w WEZ i GEZ oraz umożliwienia lokalizacji remizy strażackiej ze świetlicą na działkach nr 117/7 i 339 poprzez korekty ustaleń tekstowych oraz załącznika graficznego planu miejscowego;
h) w punkcie 2 nie uwzględnić uwagi oznaczonej w tabeli uwag numerem 15.
Uzasadnienie: mapa, na której jest opracowany plan miejscowy jest mapą ewidencyjną budynków i gruntów – z przyczyn braku mapy do celów projektowych dla całego obszaru opracowania planu podkład geodezyjny pozyskany z ośrodka dokumentacji geodezyjno kartograficznej nie mógł zostać wymieniony.

3. Udokumentowano, że w czasie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego tj. w dniach od 18.07.2017r. do 09.08.2017r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 25.08.2017r. do Wójta Gminy Stary Targ wpłynęły 4 pisma z uwagami.

4. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Stary Targ, Rada Gminy Stary Targ postanawia, co następuje:

a) uwzględnić w całości uwagi oznaczone w tabeli uwag numerami:1,2,3;

b) uwzględnić w części uwagę oznaczoną w tabeli uwag numerem 4, dot. naniesienia na podkład geodezyjny obiektu istniejącej wiaty, płyty na obornik i zbiornika na gnojowicę – poprzez wprowadzenie w tekście ustaleń karty terenu 19.R,RU, w dopuszczalnych formach zabudowy i zagospodarowania sformułowania: obiekty budowlane związane z produkcją rolną w tym istniejąca w dniu uchwalenia planu wiata drewniana do składowania słomy i siana, płyta żelbetowa na obornik oraz zbiornik żelbetowy na gnojowicę. Projektant planu nie może ingerować w opieczętowany, pozyskany z ośrodka geodezyjno kartograficznego podkład mapowy.

c) nie uwzględnić uwagi oznaczonej w tabeli uwag numerem 5.

Uzasadnienie: Wydzielona w planie droga jest drogą wewnętrzną, pozostaje we własności prywatnej, z racji ustalonej klasy nie będzie wykupywana i urządzana przez gminę. Realizacja drogi leży w gestii właściciela terenu. Droga służy obsłudze komunikacyjnej wewnętrznej przedmiotowej działki oraz działek sąsiednich 247/4 i 247/6. Do czasu ewentualnej realizacji drogi teren pozostaje w obecnym przeznaczeniu. Przebieg wydzielonej drogi umożliwia podział przedmiotowej działki na działki budowlane o dopuszczonej minimalnej powierzchni zapewniając im jednocześnie dojazd bez konieczności ustalania służebności na terenie działki sąsiedniej.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Wasiewicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/229/2017
Rady Gminy Stary Targ
z dnia 29 września 2017 r.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXXIII/229/ 2017 Rady Gminy Stary Targ
z dnia 29 września 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Stary Targ

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 2017 r. poz. 1073, 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 z późn. zm.) 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 Stary Targ, 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 023.KDD, 024.KDD, 030.KDD, 031.KDD, 035.KDD, 036.KDD, 043.KDD, służących do obsługi terenów przyległych;
   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.
5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.
6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.
7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Wasiewicz