

F A B R Y K A
P R Z E S T R Z E N N I
I N Ż E N I E R S T W O

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym / Dz.U. z 2021 r. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Kamila Szmytkowska – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. kraj. Emilia Świrydowicz – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Patrycja Budnik – prognoza skutków finansowych

wrzesień 2021r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Sławno
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/95/2019 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno” uchwalonego uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 62,25 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych i usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy. W przypadku, gdy w granicach działki budowlanej wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, za linię obowiązującą należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne. W przypadku nieregularnego przebiegu obowiązującej linii zabudowy na działce, budynki należy lokalizować względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa, tj. usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi związane z edukacją i kulturą, usługi świadczone przez administrację publiczną;
- 11) **zalepczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) oś kompozycyjna;
- 9) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

- 11) granice strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 13) granice strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 14) granica strefy "WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 15) granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 16) obiekty i obszary typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 17) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 18) obiekty zabytkowe – mur ogrodzeniowy z bramą, typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 19) aleja lipowa objęta ochroną krajobrazu kulturowego, typowana do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) starodrzew wskazany do ochrony.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **53** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **17** oraz symbolami literowymi **MN,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **18** do **21** oraz symbolem literowym **MW**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **22** oraz symbolem literowym **UP**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy usług publicznych;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **23** oraz symbolem literowym **US**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren sportu i rekreacji;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **24** do **26** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **27** i **28** oraz symbolem literowym **RU**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **29** i **30** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny rolnicze;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **31** i **32** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. lasy;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **33** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zieleni urządzonej;

- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **34** do **36** oraz symbolem literowym **ZD**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny ogrodów działkowych;
- 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **37** oraz symbolem literowym **ZC**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren cmentarza;
- 13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **38** oraz symbolami literowymi **ZP,KP**, oznaczającymi jego przeznaczenie, tj. teren zieleni urządzonej i parkingów publicznych;
- 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **39** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **05** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **06** do **011** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 19) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **012** do **014** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ciągów pieszojezdnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują spójne zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W nowych budynkach, za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m², zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. W granicach planu dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN,U** i **MW** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) tereny oznaczone symbolem literowym **UP** i **US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Na terenach **RU** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródeł zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 8) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 9) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 10) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 11) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 12) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 13) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 14) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji w miejscach kolizji z drogami;
- 15) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 5;

- 16) w granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem jego niezbędnej wycinki pielęgnacyjnej,
 - c) nakaz zachowania min. 90% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, w tym obiektów, typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy, obiektów zabytkowych tj. muru ogrodzeniowego z bramą typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, historycznej zieleni komponowanej (w tym związanej z historycznym przebiegiem dróg);
- 2) nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu wskazanego do ochrony, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. W miejscu wyciętego starodrzewu należy posadzić drzewo tego samego gatunku;
- 4) nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych, za wyjątkiem terenu drogi wojewódzkiej;
- 5) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła licowa, drewno, tynk, dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru);
- 6) wszelkie działania w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej część południowego

(większego) pierwotnego wnętrza architektonicznego podwórza folwarcznego, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega: historyczny układ zabytkowego folwarku wraz z towarzyszącą zielenią oraz obiektami zabytkowymi tj. murem ogrodzeniowym z bramą, typowanymi do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego. W oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne, nowe budynki nawiązywać muszą do historycznych obiektów w granicach zespołu folwarcznego, takimi cechami jak: skala, forma architektoniczna, bryła, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic, dyspozycja ścian (roz rozmieszczeniem i kształtem otworów okiennych i drzwiowych, podziałem architektonicznym elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.). Przy budowie nowych budynków w obrębie strefy należy stosować naturalne materiały budowlane (kamień, cegła licowa, drewno, tynk, dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej) w naturalnej kolorystyce wynikającej z zastosowanych materiałów budowlanych;
- 3) zakaz podziału działek;
- 4) wszelkie działania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12.

Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega rozplanowanie istniejącej zabudowy. W przypadku likwidacji historycznej zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować w sposób odtwarzający historyczne cechy zlikwidowanego budynku, tj. bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (roz rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiały budowlane;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pkt 1);
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 4) zakaz podziału działek;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych.

§ 13.

Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega historyczny układ i jego rozplanowanie, w tym: granice założeń dawnego układu pałacowo-parkowego, układ alejek, kompozycja zieleni i jej skład gatunkowy, obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą oznaczone na rysunku planu;
- 2) nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego. W oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne,

badania stratygraficzne, nowe budynki nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów w granicach strefy formą architektoniczną, bryłą, kształtem dachu, pokryciem dachu, kątem nachylenia połaci dachu, układem kalenic, dyspozycją ścian (roz rozmieszczeniem i kształtem otworów okiennych i drzwiowych, podziałem architektonicznym elewacji), detalem architektonicznym (w tym kształtem, wielkością okien, podziałami stolarki okiennej i drzwiowej, obramieniami otworów okiennych i drzwiowych itp.). Przy budowie nowych budynków w obrębie strefy należy stosować naturalne materiały budowlane (kamień, cegła licowa, drewno, tynk, dachówka ceramiczna lub betonowa) w naturalnej kolorystyce wynikającej z zastosowanych materiałów budowlanych;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 4) zakaz podziału działek;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych.

§ 14.

Wyznacza się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą cmentarz ewangelicki oraz aleję lipową, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega śródleśny cmentarz poewangelicki typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowany w granicach terenu oznaczonego symbolem **37-ZC**, z reliktnymi nagrobków i krzyży, historycznym układem alejek, kompozycją i składem gatunkowym zieleni;
- 2) ochronie podlega aleja lipowa typowana do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana w granicach terenu **03-KDD**, wraz z historycznym układem, kompozycją i składem gatunkowym zieleni;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Nakaz odtworzenia drzewostanu tego samego gatunku w przypadku wykonania wycinki;
- 4) dla alei lipowej obowiązuje nakaz odtwarzania wyciętego drzewostanu wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej oraz w nawiązaniu do historycznego rozplanowania alei.

§ 15.

Wyznacza się strefę WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zewidencjonowanego jako: Tychowo, stan. 6, AZP 11-27/17, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 16.

Wyznacza się strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako: Tychowo, stan. 5, AZP 11-26/8, Tychowo,

stan. 46, AZP 11-27/35, Tychowo, stan. 50, AZP 11-27/40, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **11-MN, 21-MW, 22-UP, 37-ZC**, zlokalizowane są obiekty i obszary typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły licowej, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany historycznej lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany historycznych lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej stolarki drzwiowej;
- 5) nakaz odtwarzania materiału i kolorystyki elewacji historycznej zabudowy w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;
- 6) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków w części nieekspozowanej z dróg wyznaczonych na rysunku planu. Dopuszczenie nie dotyczy budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **21-MW** i **22-UP**;
- 8) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest przed uzyskaniem zgody na rozbiorę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) w przypadku likwidacji obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1;

- 10) w granicach obszaru śródleśnego cmentarza poewangelickiego typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie **37-ZC**, zgodnie z rysunkiem planu – ustala się ochronę historycznego ukształtowania terenu, historycznego rozmieszczenia kwater z relikiami nagrobków i krzyży, historycznej małej architektury, w tym historycznego ogrodzenia i historycznych pomników, historycznej zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. Dopuszcza się prace inwentaryzacyjne oraz konserwatorskie, zapewniające ochronę przed degradacją zabytkowego cmentarza;
- 11) wszelkie działania w obrębie obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **12-MN,U, 27-RU, 33-ZP, 012-KDX**, zlokalizowane są obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą, typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, stanowiące element dawnego zespołu parkowo-folwarcznego. Ochronie podlega lokalizacja ogrodzenia z arkadowymi blendami i narożnymi filarami, materiał budowlany i detal architektoniczny.

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja lipowa objęta ochroną krajobrazu kulturowego, typowana do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Ochronie podlega historyczny układ alei oraz drzewostan. Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP, ZP,KP** oraz **US**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust.2.
4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej. Nakaz nie dotyczy dróg publicznych i terenów **US**;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności;
 - 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni 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, itp..

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 13 niniejszej uchwały.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść do działek budowlanych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych.
6. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 22.

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN; MN,U; MW**, wyjątkiem **4-MN; 6-MN; 12-MN,U; 21-MW**: 1000m²,
 - b) dla terenów **4-MN; 6-MN; 12-MN,U; 21-MW; 22-UP; 27-RU**: w liniach rozgraniczających terenu,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD**: 200m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem **US, RM i RU**, za wyjątkiem **27-RU**: 3000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN; MN,U**: 20m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **ZD**: 10m,
 - c) dla pozostałych terenów: 30m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 9

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

§ 23.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7,5 m od przewodu, w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy. W przypadku skablowania linii, ww. ograniczenia tracą moc.
2. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.
3. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używanie nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354''N oraz 17°06'38,046''E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n.p.m.
4. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej lub wyższej od 50m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego oraz organu lotnictwa cywilnego.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz istniejących dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu oraz bezpośrednio graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia istniejąca w granicach planu droga publiczna wojewódzka klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KDZ**.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - b) dla budynków lub lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla pokoi gościnnych: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny,
 - d) dla budynków produkcyjnych: 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **US**: nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **R, ZL, ZC, ZP i ZD**;
 - 5) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 25.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne z linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. 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 tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączanie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;
 - 3) zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 5) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 27.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt 3.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 28.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 29.

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 2,57ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 2,27ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,99ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,17ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 2,06ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 1,91ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,84ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,60ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 1,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy. Na terenie **7-MN** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1-MN**, **2-MN**, **3-MN**, **5-MN**, **7-MN**, **8-MN**, **9-MN**, **10-MN**, **11-MN**: 1000m²,
 - b) dla terenów **4-MN** i **6-MN**: w liniach rozgraniczających terenu;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 40 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dla jednego budynku dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu. Dopuszcza się okna połaciowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, z uwzględnieniem ustaleń w rozdziale 5.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie dotyczy działek z nieregularnym przebiegiem linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki, za wyjątkiem działek, w granicach których wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu **8-MN** wyznacza się strefę biologicznie czynną, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 16.
5. Teren **7-MN** oraz częściowo tereny **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN, 8-MN, 10-MN, 11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Tereny **5-MN, 6-MN, 7-MN** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. W granicach terenu **11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. W granicach terenów **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
9. W granicach terenów **8-MN, 9-MN, 10-MN** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
10. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 30.

Dla terenu **12-MN,U** (o powierzchni ok. 0,75ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 2, w tym poddasze;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 11m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 8m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5,
 - b) na głównych połaciach dachu dopuszcza się maksymalnie po dwie lukarny na każdej połaci, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni tej połaci;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę licową, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- a) budynek mieszkalny należy lokalizować główną kalenicą równoległe do osi drogi **02-KDL**,
 - b) budynek mieszkalno-usługowy, usługowy należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadle do osi drogi **02-KDL**,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe lokalizować kalenicą równoległe do osi drogi **012-KDX**,
 - d) w przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego kierunku głównej kalenicy budynku.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą, typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 31.

Dla terenów: **13-MN,U** (o powierzchni ok. 0,18ha), **14-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), **16-MN,U** (o powierzchni ok. 0,52ha), **17-MN,U** (o powierzchni ok. 1,32ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **16-MN,U** i **17-MN,U** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 40 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dla jednego budynku dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu. Dopuszcza się okna połaciowe;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło;
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - a) budynki, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, należy lokalizować kalenicą lub elewacją frontową prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie dotyczy działek z nieregularnym przebiegiem linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki, za wyjątkiem działek, w granicach których wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego w granicach tej samej działki,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Tereny **13-MN,U**, **16-MN,U**, oraz częściowo teren **14-MN,U** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. W granicach terenu **14-MN,U** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 32.

Dla terenu **15-MN,U** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 40 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dla jednego budynku dopuszcza się nie więcej niż 2 lukarny, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu. Dopuszcza się okna połaciowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło;
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

- a) budynki, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, należy lokalizować kalenicą lub elewacją frontową prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego w granicach tej samej działki,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
 6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 33.

Dla terenów: **18-MW** (o powierzchni ok. 0,74ha), **19-MW** (o powierzchni ok. 0,73ha), **20-MW** (o powierzchni ok. 0,71ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²,
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dach płaski,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub odcieniach brązu. Nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru tynku na elewacji budynku. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło.
3. W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego.
4. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- a) na terenie **18-MW** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równoległe lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) na terenach **19-MW i 20-MW** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi **011-KDW**,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki,
 - d) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
5. Część terenu **18-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. W granicach terenu **20-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 34.

Dla terenu **21-MW** (o powierzchni ok. 0,065ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dla obiektu typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
- 3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 35.

Dla terenu **22-UP** (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 8%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,24, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,16;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla obiektu typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: 2;
 - b) dla budynku gospodarczego lub garażowego: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektu typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: jak w stanie istniejącym;
 - b) dla budynku gospodarczego lub garażowego: 5m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla obiektu typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 18;
 - b) dla budynku gospodarczego lub garażowego: dach jednospadowy o kącie nachylenia do 20 stopni;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub odcieniach brązu. Nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru tynku na elewacji budynku. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową. Dla obiektu typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 36.

Dla terenu **23-US** (o powierzchni ok. 1,95ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji (boisko trawiaste, boisko wielofunkcyjne, tor dla rolkarzy, skatepark, plac zabaw, siłownia zewnętrzna, ścieżki edukacyjne, parking). Dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu, tj. szatnia, węzeł sanitarny, itp.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 10) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu, z uwzględnieniem ustaleń w rozdziale 5;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło.
3. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenów: **24-RM** (o powierzchni ok. 2,07ha), **25-RM** (o powierzchni ok. 1,93ha), **26-RM** (o powierzchni ok. 1,52ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nieprzekraczającej 10DJP.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Teren **24-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 38.

Dla terenu **27-RU** (o powierzchni ok. 1,71ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych oraz składów.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 10) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 40 stopni pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub dach płaski, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę licową, szkło, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą równoległą i prostopadłą do osi drogi **02-KDL**, w nawiązaniu do historycznej lokalizacji zabudowy, w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne.
4. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą, typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 39.

Dla terenu **28-RU** (o powierzchni ok. 4,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach. Dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych oraz składów.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy zakazuje się lokalizacji wszystkich obiektów budowlanych w tym ich części podziemnych oraz elementów drugorzędnych. Zakaz nie dotyczy podziemnych sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja nie naruszy systemu korzeniowego drzew, zlokalizowanych w granicach terenu **03-KDD**;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 10) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 40 stopni pokryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub dach płaski;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 40.

Dla terenów: **29-R** (o powierzchni ok. 11,99ha), **30-R** (o powierzchni ok. 5,62ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **29-R**, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren **30-R**, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest częściowo w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. W granicach terenu **29-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 41.

Dla terenów: **31-ZL** (o pow. ok. 0,26ha), **32-ZL** (o pow. ok. 0,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.
4. Teren **31-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 42.

Dla terenu **33-ZP** (o pow. ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą, typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 43.

Dla terenów: **34-ZD** (o pow. ok. 0,41ha), **35-ZD** (o pow. ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. W granicach terenu **35-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 44.

Dla terenu **36-ZD** (o pow. ok. 0,48ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych. W granicach jednej działki dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m².
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki): 35%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki): 0,35;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 200m²;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów stromych i 4m dla dachów płaskich;
 - 9) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaskie,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub betonowa, w odcieniach: grafitu,

szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, za wyjątkiem blachy falistej.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków w granicach wyznaczonych przez obrisy ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 45.

Dla terenu **37-ZC** (o pow. ok. 0,57ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza. Dopuszcza się wznowienie pochówku z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych, a także określających wymagania jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku oraz określonych w rozdziale 5 zasad ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się lokalizację zabudowy (kaplica, miejsce pożegnań, kolumbarium) oraz zagospodarowanie terenu związane funkcjonalnie z jego przeznaczeniem. Na części cmentarza wyłączonej z pochówku (dawny cmentarz ewangelicki) dopuszcza się lokalizację lapidarium.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 2%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki): 0,04;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 9) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub betonowa, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie zakazu lokalizacji grobów ziemnych, w granicach której zakazuje się pochówku do gruntu – lokalizacji grobów ziemnych.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – śródleśnego cmentarza poewangelickiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 46.

Dla terenu **38-ZP,KP** (o powierzchni ok. 0,40 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i parkingów publicznych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 47.

Dla terenu **39-WS** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 48.

Dla terenu **01-KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 49.

Dla terenu **02-KDL**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 50.

Dla terenów: **03-KDD**, **04-KDD**, **05-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny **04-KDD**, **05-KDD** zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. W granicach terenu **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się aleja lipowa objęta ochroną krajobrazu kulturowego typowana do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Teren **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Teren **04-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Przez teren **03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 51.

Dla terenów: **06-KDW**, **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW**, **010-KDW**, **011-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Część terenów **06-KDW, 09-KDW, 010-KDW** oraz tereny **07-KDW, 08-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **07-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **07-KDW, 09-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 52.

Dla terenów: **012-KDX, 013-KDX, 014-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **012-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren **014-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. W granicach terenu **012-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty zabytkowe tj. mur ogrodzeniowy z bramą typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 53.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 54.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Sławno, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica, uchwalonego Uchwałą Nr XII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996r.

Zgodnie z ustaleniami tego planu, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej, teren istniejącej szkoły podstawowej, teren istniejącej poczty z centralą telefoniczną, tereny wydzielonego z byłego sektora hodowlano-produkcyjnego, urządzenia produkcji rolniczej, teren istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny istniejących ogródków działkowych przydomowych, zieleń parkową, uprawy rolne, teren istniejącego ujęcia wody (do likwidacji), teren zabytkowego cmentarza do zachowania jako zieleń parkowa, łąki i pastwiska oraz tereny wsi o wielu przeznaczeniach.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno uchwalonym Uchwałą nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r. przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, z usługami, tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym publicznych, terenach rolniczych, terenach cmentarza, terenach lasów, terenach zieleni urządzonej, terenach zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji, terenach urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz terenach obsługi gospodarstwa rolnego. Zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.3.1. ww. Studium "wytyczne mają charakter bardzo zgeneralizowany i dlatego dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów (funkcji) na etapie opracowania planu miejscowego(...)" oraz "Dopuszcza się realizację zabudowy rozproszonej w postaci zabudowy zagrodowej na obszarach oznaczonych w studium jako rolne". Ustalenia projektu planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/95/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Tychowo.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Aktualnie projekt planu wyłożony jest do publicznego wglądu, w dniach od 14.09.2021

r. do 06.10.2021 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 27.09.2021 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 20.10.2021 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8 – 10 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały przesłane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg publicznych oraz terenów, których przeznaczenie uwzględnia użytkowanie przez ogół społeczeństwa ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się pod władaniem prywatnym. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §26 oraz §27 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sławno”, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*. Analiza ta została przyjęta Uchwałą Nr XXX/233/2016 Rady Gminy Sławno, z dnia 18 listopada 2016r. w sprawie *oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.