Projekt

z dnia 3 lutego 2022 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SŁAWNO

z dnia 10 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki

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; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) 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, poz. 1873 i poz. 1986), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

1. Zgodnie z uchwałą nr XVII/113/2019 Rady Gminy Sławno, z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice, Bobrowiczki i Rzyszczewo, zmienioną Uchwałą Nr XXV/173/2020 Rady Gminy Sławno, z dnia 5 czerwca 2020 roku, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno" uchwalonego Uchwałą XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki, zwany dalej planem, obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 54ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały. 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. 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.

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. Ilekroć 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) **ekspozycji czynnej** – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego lub obiektu na otoczenie i przedpole widoku;

5) **ekspozycji biernej** - należy przez to rozumieć widok na obiekt lub zespół obiektów, wnętrze architektoniczne lub jego część;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. 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 – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **01-KDS**, a także drogi krajowej nr 6, graniczącej z obszarem planu. 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;

7) **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. 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. Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 6, graniczącej z obszarem planu. 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;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię 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;

10) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;

11) **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 wykonawczymi z zakresu prawa ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i

gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

12) **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 edukacja i kulturą, usługi świadczone przez administrację publiczną, usługi związane z zapewnieniem bezpieczeństwa społecznego;

13) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.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) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

6) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - cmentarz poewangelicki I typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

7) granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej - cmentarz poewangelicki II typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

8) obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

9) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;

10) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

11) krzyż przydrożny podlegający ochronie;

12) droga z nawierzchnią brukową do ochrony i odtworzenia;

13) obowiązująca linia zabudowy;

14) nieprzekraczalna linia zabudowy;

15) strefa biologicznie czynna;

16) zieleń izolacyjna.

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

Obszar planu obejmuje łącznie **71** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **23** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku symbolami cyfrowymi od **24** do **28** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **29** do **34** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **35** i **36** oraz symbolem literowym **U,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;

5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **37** oraz symbolem literowym **UO**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług oświaty;

6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **38** oraz symbolem literowym **UP,** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług publicznych;

7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **39** oraz symbolem literowym **U,P**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **40** do **42** oraz symbolem literowym **RU,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **43** oraz symbolem literowym **ZC**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. cmentarz zabytkowy;

10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **44** do **47** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zieleni krajobrazowej;

11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **48** i **49** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. lasy;

12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **50** do **52** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **53** do **57** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **58** oraz symbolem literowym **E**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;

15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym od **01** oraz symbolem literowym **KDS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;

16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **02** do **05** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **06** do **010** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **011** do **013** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MN i 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. Wymóg nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m2, zlokalizowanych na zapleczu działki.

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. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.

1. W granicach planu dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN, MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

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

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U**, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) tereny oznaczone symbolami literowymi **UO, UP** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

7) 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;

8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;

11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

12) w granicach stref biologicznie czynnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

    a) zakaz zabudowy kubaturowej,

    b) nakaz zachowania min. 95% powierzchni biologicznie czynnej,

    c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką;

13) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

14) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej w granicach wybranych terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

15) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

16) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji w miejscach kolizji z drogami;

17) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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, 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, 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 rodzimego gatunku;

4) nakaz ochrony i odtworzenia drogi z nawierzchnią brukową, wskazanej na rysunku planu;

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, 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, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej – cmentarz poewangelicki I typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlega cmentarz poewangelicki, zlokalizowany w granicach terenu oznaczonego symbolem **43-ZC**, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków z reliktami nagrobków i krzyży, historycznym układem alejek, kompozycją i składem gatunkowym zieleni;

2) w przypadku rewaloryzacji terenu cmentarza, mającego na celu ekspozycję dziedzictwa kulturowego, należy odtworzyć zieleń cmentarną, pierwotną kompozycję i pozostałości nagrobków dawnego cmentarza;

3) zakaz zabudowy;

4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;

5) zakaz podziału działki;

6) 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 rodzimego gatunku w przypadku wykonania wycinki;

7) wszelkie działania w granicach cmentarza poewangelickiego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wyznacza się strefę K ochrony konserwatorskiej – cmentarz poewangelicki II typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlega kompozycja zieleni i jej skład gatunkowy;

2) dopuszcza się wycinkę zieleni w miejscu kolizji z planowaną drogą ekspresową S6;

3) wszelkie działania w granicach cmentarza poewangelickiego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wyznacza się strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako: Bobrowice, stan. 9, AZP 11-25/13, Bobrowice, stan. 10, AZP 11-25/15, Bobrowice, stan. 11, AZP 11-25/16, 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 ratowniczych przedinwestycyjnych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Na obszarach nieobjętych strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.W granicach obszaru objętego planem, na terenach **6-MN**, **9-MN**, **13-MN, 16-MN**, **19-MN**, **21-MN**, **27-MN,U**, **38-UP**, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci 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, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

4) zakaz zamurowywania i zmiany historycznej lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;

5) zakaz zamurowywania i zmiany historycznych lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej stolarki drzwiowej;

6) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych;

7) nakaz odtwarzania materiału i kolorystyki elewacji historycznej zabudowy w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;

8) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

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

10) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

11) 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;

12) wszelkie działania w obrębie obiektów i obszarów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.W granicach obszaru objętego planem, na terenach **8-MN**, **9-MN**, **13-MN**, **15-MN**, **16-MN**, **21-MN**, **22-MN**, **30-RM**, **32-RM**, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci 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 montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg;

5) zakaz zamurowywania i zmiany historycznej lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;

6) zakaz zamurowywania i zmiany historycznych lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej stolarki drzwiowej;

7) zakaz rozbudowy, za wyjątkiem części budynku nieeksponowanych od strony dróg publicznych;

8) zakaz nadbudowy budynków;

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

10) dopuszcza się lokalizację okien połaciowych i lukarn, na nie więcej niż 20% powierzchni dachu, wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg;

11) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.W granicach obszaru objętego planem, na terenie **04-KDL**, zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, podlegający ochronie w zakresie jego lokalizacji.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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.

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

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg publicznych;

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

3) stosowanie takich materiałów, jak kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, 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

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów 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 wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach planu ustala się następujące ogólne zasady lokalizowania nowych budynków na działkach budowlanych:

1) 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 linie zabudowy, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej;

2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

3) w przypadku, gdy w granicach danej działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, uniemożliwiająca lokalizację budynku w obowiązującej linii zabudowy, to do czasu przebudowy tej linii elektroenergetycznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

4) obowiązującą linię zabudowy, wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

5) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;

6) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków na działce, wszystkie nowe budynki w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);

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

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m^2.

7. Dla istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej, obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu oraz jednakowa kolorystyka i materiały wykończenia elewacji.

8. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniżej położonym wejściem do budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku.

9. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych 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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) 1000m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami od **1-MN** do **8-MN**; **11-MN**, **12-MN**, **14-MN**, od **16-MN** do **18-MN**, **21-MN** i **22-MN**,

b) 1200m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami **9-MN; 10-MN; 24-MN,U; 26-MN,U,**

c) 1500m^2 w granicach terenu oznaczonego symbolem **13-MN**, **28-MN,U,**

d) 2000m^2 w granicach terenów oznaczonych symbolami **36-U; 39-U,P**,

e) w liniach rozgraniczających terenu dla terenów oznaczonych symbolami **15-MN**; **19-MN**; **20-MN**; **23-MN**; **25-MN,U; 27-MN,U**; **35-U; 37-UO**; **38-UP**;

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

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości po 7,5 m na stronę od zewnętrznego 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.

2. W przypadku skablowania linii, ww. ograniczenia tracą moc.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolite Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

2. 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.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną, ustala się z istniejących i projektowanych dróg, zlokalizowanych w granicach planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6 przebiegającej poza granicami planu. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 6 możliwe jest wyłącznie do obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych, zlokalizowanych w granicach nieruchomości posiadającej zjazd w dniu uchwalenia planu i wykorzystywanych w sposób zgodny z ich faktycznym, na dzień uchwalenia planu, sposobem użytkowania. W przypadku zmiany kategorii drogi niniejsze ustalenie traci moc.

3. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem i drogi krajowej nr 6, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga krajowa nr 6 zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu.

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

6. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 5 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

8. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

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

b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

d) dla terenu oznaczonego symbolem **UO**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 85m^2 powierzchni użytkowej budynku szkoły, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie szkoły, zlokalizowanym poza granicami planu;

2) 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 od 5 do 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZK**, **ZL, R** i strefach biologicznie czynnych;

4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, które ze względu na swój charakter lub rozmiar mogą powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. 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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

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

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, obowiązuje zakaz ogrzewania węglem;

2) 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: 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 niespełniające 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 prawa o odpadach.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w odległości 40m od zewnętrznej krawędzi głównych oraz dodatkowych jezdni drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej w granicach terenu **01-KDS**.

3. W graniach terenu **01-KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.

5. 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

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

Dla terenu: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,33ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 300m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

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 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

5) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 5%.Dla terenów: **2-MN** (o powierzchni ok. 1,78ha) i **4-MN** (o powierzchni ok. 2,22 ha),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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 300m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

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 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, oznaczonej symbolem **010-KDD**, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w przypadku nieregularnego przebiegu obowiązującej linii zabudowy na działce dopuszcza się lokalizowanie zabudowy względem dowolnie wybranego, prostego odcinka tej linii zabudowy, wyznaczonego w granicach danej działki, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla pozostałych działek, które nie są zlokalizowane bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą prostopadle lub równolegle do tej granicy danej działki, z której odbywa się wjazd na tę działkę;

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

6) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 5%.Dla terenu: **3-MN** (o powierzchni ok. 2,89ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 300m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

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 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, oznaczonej symbolem **010-KDD**, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,;

2) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych główną kalenicą prostopadle do jednej z bocznych granic działki;

3) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu oraz prostopadle bądź równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;

4) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

5) dla pozostałych działek, które nie są zlokalizowane bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą prostopadle lub równolegle do granicy terenu jednej z bocznych granic danej działki;

6) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 5%.Dla terenu: **5-MN** (o powierzchni ok. 2,26ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 300m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

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 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, oznaczonej symbolem **05-KDL**, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

4) dla pozostałych działek, które nie są zlokalizowane bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą prostopadle lub równolegle do wschodniej granicy terenu **5-MN**. Jeżeli przebieg tej granicy na działce jest nieregularny, dopuszcza się lokalizację zabudowy względem jednej z bocznych granic działki;

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

6) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. Południowy fragment terenu, zlokalizowany jest w pasie ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii średniego napięcia 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenów: **6-MN** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,22 ha),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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Przy lokalizowaniu budynków na terenach **7-MN** i **8-MN** obowiązują odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 250m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działce ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach terenu **6-MN** budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle względem linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej **05-KDL**;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

4) na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu **8-MN**, budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

5) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. W granicach terenów **7-MN** i **8-MN** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 12.

5. 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 § 11.

6. W granicach terenu **6-MN** zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. W granicach terenu **8-MN** zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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 5%.Dla terenu: **9-MN** (o powierzchni ok. 1,49 ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

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) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działce ustala się:

1) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle do głównej kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego;

2) na działkach niezabudowanych, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach niezabudowanych, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. W granicach terenu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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 5%.Dla terenów: **10-MN** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 0,13 ha), 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla terenu **10-MN**: 1200m^2,

b) dla terenu **19-MN**: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło;

14) dla zabudowy bliźniaczej, obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu oraz jednakowa kolorystyka i materiały elewacji.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. 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 § 11.

5. W granicach terenu **19-MN** zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

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 5%.Dla terenu: **12-MN** (o powierzchni ok. 1,22 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%, ale nie więcej niż 250m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

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

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy poniżej 45 stopni, za wyjątkiem dachów płaskich;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, oznaczonej symbolem **05-KDL**, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działce, w granicach której istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

4) dla pozostałych działek, które nie są zlokalizowane bezpośrednio przy drodze publicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej pomiędzy terenami **12-MN** i **42-RU**, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się także lokalizowanie zabudowy główną kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

6) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenu: **13-MN** (o powierzchni ok. 2,42 ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego,

2) na działkach innych niż wymienione w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach innych niż wymienione w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. W granicach terenu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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 5%.Dla terenów: **14-MN** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 2,09 ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 1,37 ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 2,41 ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 0,50 ha), 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dla zabudowanych działek, zlokalizowanych w granicach terenów **17-MN**, **21-MN** i **22-MN**, dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach innych niż wymienione w pkt 1, obowiązuje nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach terenu **17-MN** dopuszcza się dodatkowo lokalizowanie budynków główną kalenicą prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

4) na działkach innych niż wymienione w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, zgodnie z rysunkiem planu;

5) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. W granicach terenów **16-MN** i **17-MN** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 12.

5. Część terenu **18-MN** i **21-MN** oraz tereny **14-MN**, **16-MN**, **17-MN**, **22-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 § 11.

6. W granicach terenów **16-MN** i **21-MN** zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. W granicach terenów **16-MN**, **21-MN**, **22-MN**, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Tereny **14-MN**, **16-MN**, **21-MN**, **22-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.Dla terenu: **15-MN** (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczonego 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

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

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla wolnostojących 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) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

b) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

b) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania nowych budynków na działce główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizowanie budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy jednego z budynków zlokalizowanych w granicach terenu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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 5%.Dla terenu: **20-MN** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi wewnętrznej **013-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

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 5%.Dla terenu: **23-MN** (o powierzchni ok. 0,12 ha), oznaczonego 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. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenu: **24-MN,U** (o powierzchni ok. 0,59 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych 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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na działkach, w granicach których istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;

4) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

5) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenu: **25-MN,U** (o powierzchni ok. 0,26 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych 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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków na działce główną kalenicą równolegle do dowolnego odcinka linii zabudowy, wyznaczonej w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. Teren**,** zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24. Obsługę komunikacyjną dla terenu należy zapewnić z drogi **02-KDL**, poprzez teren **22-MN**, zgodnie z rysunkiem planu.

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 5%.Dla terenu: **26-MN,U** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych 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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków główną kalenicą równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi publicznej **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

5. Teren**,** zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenu: **27-MN,U** (o powierzchni ok. 0,50 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe, usługi publiczne). Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy.

3. Nakazuje się zapewnienie możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas grodzenia obszaru.

4. W granicach terenu wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 12.

5. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, objęte strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

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 5%.Dla terenu **28-MN,U** (o powierzchni ok. 0,34 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania 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: 1500m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się dachy płaskie;

11) materiał i kolorystyka elewacji tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **01-KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. W granicach terenu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

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 5%.Dla terenów: **29-RM** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **30-RM** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **31-RM** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **32-RM** (o powierzchni ok. 0,76 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Przy lokalizowaniu budynków na terenie **32-RM** obowiązują odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla pozostałych budynków oraz budowli rolniczych: 11m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

b) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

- w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m2, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

b) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych na działce główną kalenicą równolegle, do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę, z zastrzeżeniem pkt. 2. Budynki inwentarskie,

gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenie **29-RM** dopuszcza się lokalizację budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

3) na działkach, w granicach których istnieje zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana niezgodnie z wyżej wymienionymi zasadami, dopuszcza się lokalizację budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy istniejącego na danej działce budynku mieszkalnego;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. Tereny **30-RM, 31-RM, 32-RM**, 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 § 11.

5. W granicach terenów **30-RM** i **32-RM** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Teren **30-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenów: **33-RM** (o powierzchni ok. 3,11 ha), **34-RM** (o powierzchni ok. 0,66 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania 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: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla pozostałych budynków oraz budowli rolniczych: 11m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

b) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, za wyjątkiem dachów płaskich;

12) materiał i kolorystyka elewacji tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków mieszkalnych na działce główną kalenicą równolegle, do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Budynki inwentarskie, gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 5%.Dla terenów: **35-U** (o powierzchni 0,10 ha), **36-U** (o powierzchni ok. 0,55 ha),oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się budynek mieszkalny dla właściciela nieruchomości.

2. Zasady kształtowania 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:

a) dla terenu **35-U**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) dla terenu **36-U**: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) na terenie **35-U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się dachy płaskie,

b) na terenie **36-U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

c) w budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m2, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni;

11) materiał i kolorystyka elewacji tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) na działkach, w granicach których istnieje zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana niezgodnie z wyżej wymienionymi zasadami, dopuszcza się lokalizację budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy istniejącego na danej działce budynku;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. 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 § 11.

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 5%.Dla terenu: **37-UO** (o powierzchni ok. 0,09 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw, siłowni na świeżym powietrzu oraz boisk.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;

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

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 15-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;

11) materiał i kolorystyka elewacji tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi **02-KDL**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

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 § 11.

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%.Dla terenu: **38-UP** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw, siłowni na świeżym powietrzu oraz boisk.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

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

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,

11) materiał i kolorystyka elewacji:

a) dla obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16,

b) dla obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) dla pozostałych obiektów: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, 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 § 11.

4. W granicach terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, objęte strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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 0%.Dla terenu: **39-U,P** (o powierzchni ok. 3,12 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 25%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, grafitu lub czerni. Dopuszcza się dachy płaskie. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych;

3. Nie ustala się zasad lokalizacji nowych budynków na działkach.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenów: **40-RU** (o powierzchni ok. 2,78 ha), **41-RU** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **42-RU** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt z uwzględnieniem wskaźników zabudowy ustalonych w ust. 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady kształtowania 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: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, grafitu lub czerni. Dopuszcza się dachy płaskie;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, beton, okładziny z tworzyw sztucznych;

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) dopuszcza się lokalizację budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki;

3) dopuszcza się lokalizację budynków główną kalenicą równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy jednego z budynków istniejących w granicach danej działki;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują również ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 4.

4. Na terenie **40-RU** ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami **12-MN** i **29-RM**, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **42-RU** ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż bocznych granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Teren **41-RU**, 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 § 11.

6. Tereny **40-RU** i **42-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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 5%.Dla terenu **43-ZC** (o pow. ok. 0,32 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz zabytkowy (nieczynny).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje 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 § 11.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej – cmentarz poewangelicki I typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **44-ZK** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **45-ZK** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **46-ZK** (o powierzchni ok. 0,2 ha), **47-ZK** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących do rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) nakaz urządzenia nie mniej niż 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

3. Tereny **44-ZK, 46-ZK, 47-ZK,** 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 § 11.

4. W granicach terenu **45-ZK** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, objęte strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren **46-ZK,** zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **48-ZL** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **49-ZL** (o powierzchni ok. 0,35 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

3. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

4. 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 § 11.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **50-R** (o powierzchni ok. 10,19 ha), **51-R** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **52-R** (o powierzchni ok. 1,03 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. W granicach terenów **50-R** i **52-R** zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, objęte strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.Dla terenów: **53-WS** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **54-WS** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **55-WS** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **56-WS** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **57-WS** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

4. 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 § 11.

5. Tereny **54-WS, 57-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenu: **58-E** (o powierzchni ok. 0,02 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

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 § 11.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.Dla terenu: **01-KDS,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy ekspresowej.

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

3. Część terenu **01-KDS**, 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 § 11.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy "K" ochrony konserwatorskiej – cmentarz poewangelicki II typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, objęte strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – WIII, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **02-KDL**, **03-KDL**, **04-KDL**, **05-KDL**, oznaczonych 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. Nakaz ochrony i odtworzenia drogi z nawierzchnią brukową, wskazanej na rysunku planu.

4. 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 § 11.

5. Na terenie **04-KDL**, zlokalizowany jest krzyż przydrożny, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §18.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **06-KDD**, **07-KDD**, **08-KDD**, **09-KDD**, **010-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

3. Tereny **06-KDD**, **07-KDD**, **08-KDD** oraz część terenu **09-KDD**, 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 § 11.

4. Teren **08-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

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

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.Dla terenów: **011-KDW, 012-KDW**, **013-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. Tereny **011-KDW, 013-KDW** oraz część terenu **012-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 § 11.

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

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

Rozdział 14.

Ustalenia końcoweWykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁAWNO W CZĘŚCI OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH BOBROWICE I BOBROWICZKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GMINY SŁAWNO
(uchwalonego Uchwałą nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno z dnia 29 września 2014 r.)

WYRYS ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obrębów ewidencyjnych
- C. 1. 1. M — symbole literowe jednostek strukturalno-przestrzennych
- C. 1. 1. M — symbole cyfrowe przeznaczenia terenów
- C. 1. 1. M — symbole przeznaczenia terenów
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej (proponowana)
- strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego (proponowana)
- strefa "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- 240 — numer stanowiska archeologicznego
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MR — tereny zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych)
- U — tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych
- UC — tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m2
- P — tereny obiektów produkcyjnych, baz, magazynów i składów
- RR — tereny obsługi gospodarstwa rolnego
- tereny lasów
- R — tereny rolnicze (grunty orne, łąki, pastwiska, plantacje, sady)
- warianty przebiegu drogi krajowej klasy ekspesowej nr 6 z węzłami drogowymi
- drogi krajowe klasy ekspresowej
- 509Z — drogi powiatowe
- 370025Z — drogi gminne
- linia elektroenergetyczna W.N. 400kV
- korytarz techniczny dla istniejącego i projektowanego gazociągu W/C
- granica obszaru objętego zmianą studium
- tereny potencjalnych lokalizacji wież elektrowni wiatrowych wraz z obszarami oddziaływania elektrowni w zakresie hałasu przyjętymi dla radiałów terenów przeznaczonych pod formy użytkowania określone w rozporządzeniu właściwego Ministra w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - cmentarz poewangelicki I typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- granica strefy "K" ochrony konserwatorskiej - cmentarz poewangelicki II typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy
- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- krzyż przydrożny podlegający ochronie
- droga z nawierzchnią brukową do ochrony i odtworzenia

3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna
- zieleń izolacyjna

4. Przeznaczenie terenu

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
U	tereny zabudowy usługowej
UO	teren zabudowy usług oświaty
UP	teren zabudowy usług publicznych
U/ZP	teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej
U,P	teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZC	cmentarz zabytkowy
ZK	tereny zieleni krajobrazowej
ZL	lasy
R	tereny rolnicze
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej
KDS	teren drogi publicznej klasy ekspresowej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- proponowane linie podziału działek
- przebieg dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- grunty klasy III
- projekt zagospodarowania terenu budowy drogi S6 na odcinku koniec obwodnicy m. Sianów - początek obwodnicy m. Sławno
- proponowana lokalizacja przepustu drogowego
- proponowana lokalizacja przepustu - przejścia dla zwierząt, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu budowy drogi S6 na odcinku koniec obwodnicy m. Sianów - początek obwodnicy m. Sławno

OZNACZENIA PLANU

NUMER ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Sławno
z dnia .....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Sławno
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 9
76-100 Sławno

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

FABRYKA PRZESTRZENI

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. poz. 741 z późn. zm, art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Norek-Kruczkowska - planowanie przestrzenne
mgr inż. Kama Kotowicz - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Kamila Szmyłkowska - prognoza skutków finansowych

ETAP

UCHWALENIE PLANU

SKALA

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Sławno postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia od 18 października 2021r. do dnia 9 listopada 2021r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 24 listopada 2021r. wniesionych zostało pięć uwag, z których Wójt Gminy Sławno postanowił uwzględnić jedną, a pozostałe odrzucić:

1. **Uwaga z dnia 30 października 2021r. (data wpływu do UG: 2 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 245/6 – teren 28-MN,U**

Treść uwagi: Rezygnacja z określania materiału pokrycia dachu. Umożliwienie zastosowania dowolnego koloru tynku i materiałów elewacyjnych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenie dotyczące kolorystyki i rodzaju dopuszczonych do zastosowania materiałów jest ustaleniem wpływającym na estetykę i ład przestrzenny na danym obszarze. Nie ma uzasadnienia dla całkowitego odstąpienia od tego ustalenia, tym bardziej, że w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz budynki o wysokich walorach historyczno – kulturowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……..

2. **Uwaga z dnia 26 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 26 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 38/4 – teren 13-MN**

Treść uwagi: Wykreślenie budynków z listy obiektów o walorach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wykreślenia budynków z gminnej ewidencji zabytków.

Uzasadnienie: Gmina posiada wykonane karty Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynki znajdujące się w tych kartach zostały oznaczone na rysunku planu i dla tych budynków zostały w planie sformułowane określone ustalenia. Usunięcie stosownego oznaczenia na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być poprzedzone wykreśleniem danego budynku z ww. kart Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykreślenie odbywa się na wniosek właściciela i jest to odrębna procedura w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……..

3. **Uwaga z dnia 26 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 26 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 38/4 – teren 13-MN**

Treść uwagi: Zwiększenie linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieruchomość zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego. Występują tutaj również obiekty, które zostały ujęte na kartach Gminnej Ewidencji Zabytków.

Linia zabudowy została wyznaczona z uwzględnieniem historycznego rozplanowania zabudowy oraz w celu ochrony ekspozycji na budynki będące pod ochroną konserwatorską. Tak wyznaczona linia zabudowy została pozytywnie uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……..

4. **Uwaga z dnia 26 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 26 listopada 2021r.), dotycząca dz. nr 38/4 – teren 13-MN**

Treść uwagi: Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1500m2 na 1000m2.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sławno: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalna powierzchnia działki budowlanej została ustalona w nawiązaniu do możliwości zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, a w szczególności wyznaczonej linii zabudowy. W przypadku przedmiotowej działki realizacja nowej zabudowy możliwa jest jedynie jako uzupełnienie zabudowy istniejącej. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej w tym przypadku nie ma uzasadnienia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sławno: ……..

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach, w których uprzednio obowiązywał *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica przyjęty Uchwałą Nr XII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996 roku.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony był pod tereny zabudowy zagrodowej – do dalszego użytkowania – MR, tereny istniejącej zabudowy zagrodowej przekształconej na mieszkaniową jednorodzinną – do dalszego użytkowania - MN, tereny po wyburzonych siedliskach lub wydzielone z zainwestowanych terenów- MN, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U, teren istniejącej szkoły podstawowej - UO, teren istniejącej świetlicy wiejskiej – UK , teren istniejącej remizy - UI, teren istniejącego sklepu (GD) – UH, tereny upraw rolnych, użytki zielone, nieużytki oraz drogi.

Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

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

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sławno

z dnia 10 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……..... Rady Gminy Sławno, z dnia……/……/…… w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice i Bobrowiczki

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*".

W granicach obszaru objętego planem uprzednio obowiązywał *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno i wybranych miejscowości: Warszkowo, Kwasowo, Pomiłowo, Bobrowiczki, Łętowo, Sławsko, Wrześnica przyjętego Uchwałą Nr XII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996 roku.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony był pod tereny zabudowy zagrodowej – do dalszego użytkowania – MR, tereny istniejącej zabudowy zagrodowej przekształconej na mieszkaniową jednorodzinną – do dalszego użytkowania - MN, tereny po wyburzonych siedliskach lub wydzielone z zainwestowanych terenów- MN, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U, teren istniejącej szkoły podstawowej - UO, teren istniejącej świetlicy wiejskiej – UK, teren istniejącej remizy - UI, teren istniejącego sklepu (GD) – UH, tereny upraw rolnych, użytki zielone, nieużytki oraz drogi.

Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno uchwalonego w dniu 29 czerwca 1995r. (Uchwała Rady Gminy Sławno Nr VII/58/1995) i zmienionego Uchwałą Nr XVI/76/2008 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2008 r., Uchwałą Nr XI/75/2011 Rady Gminy Sławno z dnia 7 września 2011 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z dyspozycjami, zapisami Studium, aby dzięki temu:

- ustalić zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniających poprawę standardów w zabudowie istniejącej,
- zapewnić kontrolowany rozwój nowego budownictwa usługowego i przemysłowego,
- wskazać zasady obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru,

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą XVII/113/2019 Rady Gminy Sławno, z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębów ewidencyjnych Bobrowice, Bobrowiczki i Rzyszczewo, zmienioną Uchwałą Nr XXV/173/2020 Rady Gminy Sławno, z dnia 5 czerwca 2020 roku.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 18.10.2021 r. do 09.11.2021 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 04.11.2021 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 24.11.2021 r. Do projektu wpłynęło 5 uwag, z których Wójt postanowił uwzględnić 1.

Zakres miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych 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 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 zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Na obszarze planu istnieją grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III. Grunty rolne zlokalizowane na terenie 12-MN, uzyskały częściowo zgodę (w granicach zainwestowanej działki) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w toku procedury uchwalania planu, uchwalonego uchwałą Nr XII/83/96 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 marca 1996 roku. Pozostałe grunty rolne w granicach 12-MN nie wymagały uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, gdyż spełniają warunki zgodne z art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. W ustaleniach planu uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem względem Bazy Redzikowo.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

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

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony 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.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających.

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.