

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

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

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

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

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

mgr inż. Joanna Norek – planowanie przestrzenne

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

mgr Kamila Szmytkowska – prognoza skutków finansowych

maj/czerwiec 2021r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Sławno
z dnia

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), Rada Gminy Sławno uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/93/2019 Rady Gminy Sławno, z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno” uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/436/2014 Rady Gminy Sławno, z dnia 29 września 2014r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 82ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

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

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

§ 4.

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

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **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.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;
- 4) **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.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy. W przypadku, gdy w granicach działki budowlanej wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, za linię obowiązującą należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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;

- 7) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 8) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 10) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. granicy działki, zlokalizowanej naprzeciwko głównego wejścia do budynku;
- 11) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej 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;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) szpaler drzew;
- 9) zieleni izolacyjna;
- 10) oś kompozycyjna;

- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 13) granica zabytkowego parku, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **96** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **29** oraz symbolami literowymi **MN**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **30** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **31** do **37** oraz symbolami literowymi **MN,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **38** do **40** oraz symbolami literowymi **MW**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **41** do **43** oraz symbolami literowymi **U/P**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **44** do **62** oraz symbolami literowymi **RM**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **63** i **64** oraz symbolami literowymi **RU**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **65** do **70** oraz symbolami literowymi **R**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **71** i **72** oraz symbolami literowymi **ZL**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. lasy;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **73** do **76** oraz symbolami literowymi **WS**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **04** oraz symbolami literowymi **KDZ**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **07** oraz symbolami literowymi **KDD**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **08** do **019** oraz symbolami literowymi **KDW**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **020** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W nowych budynkach, za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m², zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **MN,U** należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** i **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **2-MN**, **11-MN**. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.
4. W granicach planu dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN/U**, **MN,U** i **MW** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowymi **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowymi **MN/U**, **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania

- zbiorowego, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 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 ustawy 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. 90% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią rodzimą, 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

§ 10.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlegają: historyczny układ zabytkowych folwarków oraz oznaczone na rysunku planu: zabytkowy park, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca dawny park dworski, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (dwór), obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 2) nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego. W oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne, nowe budynki nawiązywać muszą do historycznych obiektów w granicach zespołu folwarcznego, takimi cechami jak: skala, forma architektoniczna, bryła, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic, dyspozycja ścian (rozmieszczeniem i kształtem otworów okiennych i drzwiowych, podziałem architektonicznym elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.). Przy budowie nowych budynków w obrębie strefy należy stosować naturalne materiały budowlane (kamień, cegła licowa, drewno, tynk, dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej) w naturalnej kolorystyce wynikającej z zastosowanych materiałów budowlanych;
- 3) nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych;
- 4) wszelkie działania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. W granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12;
- 3) przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego parku i opracować plan zakresu działań porządkujących teren parku;
- 4) w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, jednak braki te należy uzupełnić roślinami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniem. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami określonymi w pkt 3;

- 5) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych parku, analizę stanu istniejącego z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;
- 6) w przypadku rewitalizacji parku należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest zabytkowy park, typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełnić roślinami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniem;
- 2) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;
- 3) w przypadku rewitalizacji parku należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach **7-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 24-MN, 28-MN, 31-MN,U, 35-MN,U, 59-RM** zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, a na terenach **5-MN, 7-MN, 11-MN, 14-MN, 16-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 28-MN, 29-MN, 31-MN,U, 33-MN,U, 34-MN,U, 41-U/P, 55-RM, 59-RM, 61-RM, 03-KDZ** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), elewacje (ryglowe, z cegły licowej), w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły licowej, drewnianej, elewacjami ryglowymi oraz posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany historycznej lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do historycznych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany historycznych lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;
- 5) nakaz odtwarzania materiału i kolorystyki elewacji historycznej zabudowy w oparciu o historyczne źródła ikonograficzne, źródła archiwalne, badania stratygraficzne;
- 6) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy obiektów, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) dopuszcza się rozbudowę obiektów o walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy, w części nieekspozowanej z dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) 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;
- 9) w przypadku likwidacji obiektów typowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.
3. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;
 - 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
4. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych, poza terenami dróg publicznych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
5. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie, jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

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 budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść do działek budowlanych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni.

4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych.
5. 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.
6. 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

§ 16.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) 1000m² w granicach terenu **12-MN**,
 - b) 1200m² w granicach terenów oznaczonych symbolami od **7-MN** do **10-MN**, od **13-MN** do **15-MN**, **28-MN**, **32-MN,U**, **35-MN,U**, **36-MN,U**,
 - c) 1500m² w granicach terenów oznaczonych symbolami od **16-MN** do **20-MN**, od **26-MN** do **29-MN**, **30-MN/U**, **37-MN,U**,
 - d) 2000m² w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN**; od **3-MN** do **6-MN**; od **23-MN** do **25-MN**; od **38-MW** do **40-MW**,
 - e) 2500m² w granicach terenów oznaczonych symbolami **21-MN**, od **41-U/P** do **43-U/P**,
 - f) w liniach rozgraniczających terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2-MN**, **11-MN**, **22-MN**, **31-MN,U**, **33-MN,U**, **34-MN,U**;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 9

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

§ 17.

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie wysokiego napięcia WN110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 20 m od zewnętrznego przewodu oraz napowietrzne linie średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7,5 m od zewnętrznego przewodu, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych 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.
3. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 2 tracą moc.

§ 18.

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

§ 19.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, jak również z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanych w granicach planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu, drogi publiczne powiatowe klasy zbiorczej nr 0537Z oraz nr 0510Z.
3. 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.
4. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także ścieżek rowerowych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - b) dla budynków lub lokali usługowych innych niż wymienione w lit. c: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla budynków zakwaterowania turystycznego w gospodarstwach agroturystycznych: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny,
 - d) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **R, ZL, ZK**;
 - 5) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 20.

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

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne z linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączanie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;
 - 3) zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 5) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 22.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 3.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12

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

§ 23.

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

Ustalania szczegółowe

§ 24.

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 2,66ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 1,60ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,19ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,96ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej) : 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego

- wjazdu na działkę. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
- 2) jeżeli na działce istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się w granicach tej działki lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych główną kalenicą prostopadłą lub równoległą do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego;
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-MN** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.
 5. W granicach terenu **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 6. W granicach terenu **3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
 7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 25.

Dla terenu: **2-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce ustala się nakaz lokalizacji wszystkich budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do głównej kalenicy budynku mieszkalnego istniejącego w granicach działki.
 4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 26.

Dla terenów: **7-MN** (o powierzchni ok. 2,03ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,65ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,82ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne 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: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §14:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) dla terenów **9-MN** i **10-MN** dopuszcza się dach symetryczny o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §14: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7-MN** budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) na pozostałych terenach budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Na terenie **9-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 3) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną;
 - 4) jeżeli na działce istnieje budynek mieszkalny, zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się w granicach tej działki lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych główną kalenicą prostopadle lub równolegle do głównej kalenicy tego budynku mieszkalnego lub do jednej z bocznych granic działki, na której dany budynek ma zostać zlokalizowany;
 - 5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu **7-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. W granicach terenów **7-MN** i **8-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 27.

Dla terenu: **11-MN** (o powierzchni ok. 0,25ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne 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;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §14:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §14: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) dla budynków mieszkalnych ustala się nakaz ich lokalizowania główną kalenicą równoległe do jednej z dwóch obowiązujących linii zabudowy;
 - 2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
 - a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,
 - b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 28.

Dla terenu: **12-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązująca linia 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;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) dla budynków mieszkalnych ustala się nakaz ich lokalizowania główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
 - a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,
 - b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

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

§ 29.

Dla terenu: **13-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia 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: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) nakaz lokalizowania wszystkich budynków na działce główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.

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

§ 30.

Dla terenu: **14-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna linia 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;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dla całej bryły budynku obowiązuje jednakowa geometria, kolorystyka i pokrycie dachu,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło. Dla całej bryły budynku obowiązuje jednakowy materiał i kolorystyka elewacji.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą prostopadle do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
 - a) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną,
 - b) budynki należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 31.

Dla terenu: **15-MN** (o powierzchni ok. 3,17ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna linia 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: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;

- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) na działkach z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do tej linii;
 - 2) na działkach z nieprzekraczalną linią zabudowy budynki, należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 3) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 4) obowiązującą linię zabudowy dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych należy traktować jako linię nieprzekraczalną;
 - 5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 32.

Dla terenów: **16-MN** (o powierzchni ok. 1,02ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 1,36ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 0,69ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 1,00ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 2,40ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne 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: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę, za wyjątkiem terenu **18-MN**,
 - b) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **19-MN**, w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;
 - 4) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16-MN i 19-MN** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.
5. W granicach terenów **18-MN, 19-MN i 20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
6. W granicach terenów **16-MN, 18-MN, 19-MN i 20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
7. W granicach terenów **16-MN i 17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 33.

Dla terenu: **21-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia 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: 2500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do osi drogi oznaczonej symbolem **03-KDZ**;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 34.

Dla terenu: **22-MN** (o powierzchni ok. 0,15ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia 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: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 35.

Dla terenów: **23-MN** (o powierzchni ok. 0,66ha), **24-MN** (o powierzchni ok. 2,87ha), **25-MN** (o powierzchni ok. 0,57ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu **24-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 36.

Dla terenów: **26-MN** (o powierzchni ok. 1,28ha), **27-MN** (o powierzchni ok. 0,65ha), **29-MN** (o powierzchni ok. 2,05ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne 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: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **29-MN**, dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) dla terenu **29-MN** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **29-MN**, w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 35 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
- 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Część terenu **29-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Przy zagospodarowaniu terenu **29-MN** obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej i w nawiązaniu do szpaleru wyznaczonego w granicach terenu **28-MN**, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach terenu **29-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 37.

Dla terenu: **28-MN** (o powierzchni ok. 1,30ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne 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: 2000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §10 i §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

- b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §10 i §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
 3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
 4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
 6. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zabytkowego parku typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.
 7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 38.

Dla terenu: **30-MN/U** (o powierzchni ok. 0,85ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej) : 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej 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, na której dany budynek ma zostać zlokalizowany;
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 39.

Dla terenów: **31-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), **33-MN,U** (o powierzchni ok. 0,11ha), **34-MN,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe, w tym usługi publiczne (świetlicę wiejską). Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §13:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: nowe budynki należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadle do kalenicy budynku zlokalizowanego na froncie działki.
 4. W granicach terenu **34-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.
 5. W granicach terenu **31-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 6. W granicach terenów **31-MN,U**, **33-MN,U**, **34-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są oraz obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 40.

Dla terenów: **32-MN,U** (o powierzchni ok. 0,61ha), **35-MN,U** (o powierzchni ok. 0,32ha), **36-MN,U** (o powierzchni ok. 1,58ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §134:
 - a) dla terenów **32-MN,U** i **35-MN,U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) dla terenu **36-MN,U** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy działek z nieregularnym przebiegiem linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 2) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenów **35-MN,U** i **36-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.
5. W granicach terenu **35-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
6. Część terenu **36-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 41.

Dla terenu **37-MN,U** (o powierzchni ok. 0,36ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji między funkcją mieszkalną, a usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne 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: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 35 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej i w nawiązaniu do szpaleru wyznaczonego w granicach terenu **28-MN**, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 42.

Dla terenów: **38-MW** (o powierzchni ok. 0,46ha), **39-MW** (o powierzchni ok. 0,27ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne 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: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) dopuszcza się okna połączeniowe;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło. Należy stosować wyłącznie jeden kolor tynku do wykończenia elewacji.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Część terenu **38-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust. 1.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 43.

Dla terenu: **40-MW** (o powierzchni ok. 0,06ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 38%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,14, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,76;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa. Należy stosować wyłącznie jeden kolor tynku do wykończenia elewacji.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować główną kalenicą równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 44.

Dla terenów: **41-U/P** (o powierzchni ok. 0,59ha), **42-U/P** (o powierzchni ok. 0,61ha), **43-U/P** (o powierzchni ok. 0,40ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2500m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5m;
 - 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu oraz równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej.
5. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41-U/P** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.
6. Teren **41-U/P** oraz część terenu **42-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
7. Część terenu **41-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.

8. W granicach terenu **41-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
9. Część terenu **41-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
10. W granicach terenu **43-U/P**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
11. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 45.

Dla terenów: **44-RM** (o powierzchni ok. 1,00ha), **46-RM** (o powierzchni ok. 0,48ha), **54-RM** (o powierzchni ok. 1,21ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne 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: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce;
 - 3) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
4. W granicach terenu **44-RM** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 46.

Dla terenów: **45-RM** (o powierzchni ok. 1,44ha), **47-RM** (o powierzchni ok. 0,53ha), **48-RM** (o powierzchni ok. 0,59ha), **49-RM** (o powierzchni ok. 0,28ha), **50-RM** (o powierzchni ok. 0,10ha), **51-RM** (o powierzchni ok. 0,50ha), **52-RM** (o powierzchni ok. 0,68ha), **53-RM** (o powierzchni ok. 0,79ha), **55-RM** (o powierzchni ok. 0,55ha), **56-RM** (o powierzchni ok. 1,01ha), **57-RM** (o powierzchni ok. 0,35ha), **58-RM** (o powierzchni ok. 0,90ha), **59-RM** (o powierzchni ok. 1,20ha), **60-RM** (o powierzchni ok. 4,31ha), **61-RM** (o powierzchni ok. 3,24ha), **62-RM** (o powierzchni ok. 0,81ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu, z zastrzeżeniem §10 i §13:
 - a) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **55-RM**, dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu. Dopuszcza się blachodachówkę,
 - b) dla terenu **55-RM** dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) dla wszystkich terenów za wyjątkiem **55-RM** w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 45 stopni, z wyjątkiem dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji, z zastrzeżeniem §10 i §13: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działce. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce;
 - 3) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
4. W granicach terenu **55-RM** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 12.

5. W granicach terenu **59-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty typowane do ujęcia w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
6. W granicach terenów **55-RM, 59-RM, 61-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.
7. W granicach terenów **52-RM, 60-RM** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej. Tereny **61-RM** i **62-RM** zlokalizowane są we fragmencie w pasie ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii wysokiego napięcia. Teren **55-RM** zlokalizowany jest we fragmencie w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii średniego napięcia. Przy zagospodarowaniu wyżej wymienionych terenów należy uwzględnić ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 47.

Dla terenów: **63-RU** (o powierzchni ok. 0,67ha), **64-RU** (o powierzchni ok. 0,61ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5m;
 - 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa.
3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się: budynki należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki.

4. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63-RU** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.
5. Część terenu **63-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. Część terenu **63-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Część terenu **63-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
8. W granicach terenu **64-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z §19.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §21.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 48.

Dla terenów: **65-R** (o powierzchni ok. 1,75ha), **66-R** (o powierzchni ok. 5,00ha), **67-R** (o powierzchni ok. 0,07ha), **68-R** (o powierzchni ok. 0,48ha), **69-R** (o powierzchni ok. 4,47ha), **70-R** (o powierzchni ok. 1,38ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu **69-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §19.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 49.

Dla terenów **71-ZL** (o pow. ok. 0,07ha), **72-ZL** (o pow. ok. 0,20ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.
3. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

4. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **71-ZL** wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 12.
5. Teren **71-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. Część terenu **71-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej dawny park dworski typowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Część terenu **71-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
8. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 50.

Dla terenów: **73-WS** (o powierzchni ok. 0,08ha), **74-WS** (o powierzchni ok. 0,03ha), **75-WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), **76-WS** (o powierzchni ok. 0,005ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z §19.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 51.

Dla terenów: **01-KDZ**, **02-KDZ**, **03-KDZ**, **04-KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych.
5. Część terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. W granicach terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
7. Część terenu **03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.

8. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 52.

Dla terenów: **05-KDD, 06-KDD, 07-KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 53.

Dla terenów: **08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych.
4. W granicach **16-KDW** należy przebudować istniejący rów z zachowaniem jego ciągłości.
5. Tereny **015-KDW, 019-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. Część terenu **019-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zabytkowego parku typowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.
7. Część terenu **016-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 100 wybudowanego w 1982 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 54.

Dla terenu: **020-KDX**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14 **Ustalenia końcowe**

§ 55.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

§ 56.

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

UZASADNIENIE

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

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), zwanej dalej „*upizp*”.

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

Zgodnie z ustaleniami tego planu, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, teren istniejącej świetlicy oraz sklepu, tereny istniejącego sektora produkcyjno-hodowlanego, teren istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren rezerwowany pod projektowane ujęcie wody dla wsi.

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

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Boleszewo. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, znaczna część miejscowości Boleszewo znajdzie się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724)* oznacza to, że cały ten obszar zostanie pozbawiony prawa do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jeżeli w okresie 72 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy nie zostanie uchwalony miejscowy plan, który zezwala w tym miejscu na zabudowę.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XVI/93/2019 Rady Gminy Sławno z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno w części obrębu ewidencyjnego Boleszewo.*

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp, za wyjątkiem opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem nr WOPN-OS.410.204.2020.AM z dnia 05.01.2021r. postanowił negatywnie zaopiniować przedmiotowy projekt zmiany planu z uwagi na fakt występowania w granicach planu siedliska przyrodniczego 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, wraz ze stanowiskami gatunków objętych ochroną ścisłą (bocian biały, przepiórka, gąsiorek), które częściowo występuje na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę. Niemniej jednak, podczas ponownej wizji terenowej, w obrębie tych terenów nie stwierdzono występowania gatunków chronionych, dlatego też pozostawiono na nich możliwość zabudowy. Granice przedmiotowego siedliska zostały określone na rysunku planu, jako oznaczenie informacyjne.

Aktualnie projekt jest wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 7 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r., w trakcie którego została zaplanowana dyskusja publiczna, w dniu 19 maja 2021r. Uwagi do projektu można składać w nieprzekraczalnym terminie do 24 czerwca 2021r.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8-9 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

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

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

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

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

W §21 oraz §22 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię

zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

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

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

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

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