

Uchwała Nr
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia/...../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Rusowo - centrum", gmina Ustronie Morskie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/237/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rusowo – centrum”, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie”, uchwalonego uchwałą nr XLV/370/2018 z dnia 6 września 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rusowo – centrum”.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rusowo – centrum”, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 24ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **działaniach inwestycyjnych** – wszelkie działania w obrębie działki budowlanej albo działki siedliskowej, wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 6) **działce siedliskowej** - należy przez to rozumieć część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 7) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej albo działki siedliskowej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 8) **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, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, 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 – 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;

- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub siedliskowej na powierzchnię tej działki budowlanej lub siedliskowej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających 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 albo siedliskowej;
- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren albo część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze 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;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 16) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć istniejącą zielenią nieurządzoną, stanowiącą element otwartego krajobrazu wsi przeznaczony do zachowania;
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od terenów sąsiednich, w tym dróg publicznych;

19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia 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) strefa z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) zabytek wpisany do rejestru zabytków;
- 11) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 12) budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu;
- 13) cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 14) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu;
- 15) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej – granica owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu;
- 16) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu;
- 17) granica strefy „E” ochrony ekspozycji wsi, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu;
- 18) granica strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 19) ogrodzenie z cegły do zachowania;
- 20) krzyż do zachowania.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **54** tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **11** do **14** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem cyfrowym **15** oraz symbolem literowym **MW**;
- 4) tereny usług publicznych oznaczone symbolami cyfrowymi **16** i **17** oraz symbolem literowym **UP**;

- 5) teren usług kultu religijnego oraz historycznego cmentarza oznaczony symbolem cyfrowym **18** oraz symbolem literowym **UR/ZC**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi **19** i **20** oraz symbolem literowym **US/ZP**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami cyfrowymi od **21** do **27** oraz symbolem literowym **RM**;
- 8) tereny rolnicze oznaczone symbolami cyfrowymi od **28** do **30** oraz symbolem literowym **R**;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami cyfrowymi **31** i **32** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi **33** i **34** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 11) teren cmentarza oznaczony symbolem cyfrowym **35** oraz symbolem literowym **ZC**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **36** do **40** oraz symbolem literowym **WS**;
- 13) teren komunikacji oznaczony symbolem cyfrowym **41** oraz symbolem literowym **KS**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami cyfrowymi **42** i **43** oraz symbolem literowym **IT**;
- 15) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 17) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **05** do **010** oraz symbolem literowym **KDW**;
- 19) teren ciągu pieszko-jezdnego oznaczony symbolem cyfrowym **011** oraz symbolem literowym **KDX**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.
2. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolem **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz sytuowania na działkach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych od strony eksponowanej z dróg publicznych bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MN,U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) teren oznaczony symbolem **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) teren oznaczony symbolem **US/ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 5) tereny oznaczone symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed splywem wód opadowych i roztopowych;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach planu lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką,
 - 4) zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **18-UR/ZC**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, tj. Kościół pw. Matki Boskiej Różańcowej (pod nr A-1069 z dnia 09.04.1964r.), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1-MN, 4-MN, 8-MN, 12-MN,U, 16-UP, 23-RM, 25-RM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, tj. dom mieszkalny – Rusowo 7, dom mieszkalny – Rusowo 10-11, dom mieszkalny – Rusowo 21, gospoda, ob. gospoda i sklep – Rusowo 27-27a, kuźnia – Rusowo 28, dom mieszkalny – Rusowo 29, szkoła, ob. dom mieszkalny – Rusowo 30, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **3-MN**, **4-MN**, **5-MN**, **7-MN**, **13-MN,U**, **14-MN,U**, **22-RM**, **23-RM**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg.

§ 13.

Tereny **18-UR/ZC**, **35-ZC** zlokalizowane są w granicach cmentarzy, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarzy;

- 2) nakaz zachowania i konserwacji elementów cmentarza, w tym elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników, krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;
- 4) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej;
- 5) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 14.

Teren **18-UR/ZC** zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 4) zakaz podziału działki;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;
- 6) nakaz ochrony historycznego cmentarza zlokalizowanego w granicach terenu, zgodnie z § 13;
- 7) nakaz zagospodarowania niezabudowanej części działki zielenią urządzoną;
- 8) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 15.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - granica owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o wysokich walorach historyczno-kulturowych, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);
- 2) nakaz ochrony historycznego ukształtowania działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli, rozplanowania zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego;

- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności drzew wskazanych do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych i z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 6. W przypadku wycinki drzewa z powodu złego stanu zdrowotnego obowiązuje nakaz sporządzenia dokumentacji potwierdzającej ten stan;
- 4) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, ecru);
- 5) zakaz realizacji nowych okien połaciowych, lukarn w zabytkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 8) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych i lukarn, z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni dachu, przy czym w budynkach o wysokich walorach historyczno-kulturowych lokalizować je można wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działki;
- 10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 16.

Teren **35-ZC** zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz ochrony układu i jego rozplanowania, w tym granic założenia, układu alejek, kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego, małej architektury i innych zachowanych elementów, tj. nagrobków, krzyży;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 3) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

§ 17.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz ochrony ekspozycji i otoczenia owalnicowego układu przestrzennego wsi;

- 2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie owalnicowego układu przestrzennego wsi obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, objęte strefami „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

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

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **16-UP**, **35-ZC**, zlokalizowane są ogrodzenia z cegły do zachowania, oznaczone na rysunku planu. Ustala się nakaz zachowania istniejących ogrodzeń z cegły w zakresie ich lokalizacji oraz formy architektonicznej.

§ 20.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **19-US/ZP**, zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu. Ustala się nakaz zachowania istniejącego krzyża w zakresie jego lokalizacji.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **US/ZP**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg i ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i ciągu pieszo-jezdnego, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych obowiązują dla:
 - a) budowy nowych budynków,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.
2. Zasady i wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, a także ścieżek pieszych i rowerowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:
 - 1) w przypadku budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki;
 - 2) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
6. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
7. Za zgodną planem uznaje się funkcję budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu.
8. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu,

posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 23.

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 8-MN, 11-MN,U, 12-MN,U, 14-MN,U**: 1500m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **6-MN, 7-MN, 9-MN, 10-MN, 13-MN,U, 15-MW, 16-UP, 17-UP**: w liniach rozgraniczających terenów;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MN, MN,U**: 20m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;
 - 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.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 25.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), 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.

2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.

§ 26.

Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz z dróg przylegających, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem. Na terenie **26-RM** dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren **25-RM**.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr P3327Z oraz droga powiatowa nr P3328Z.
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 przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
6. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca parkingowego/1 mieszkanie,
 - c) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. d: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla budynku usług sakralnych: 1 miejsce parkingowe na każde 25m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) dla urzędów i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,

- b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100,
- c) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 5) dla terenów **17-UP, 18-UR/ZC, 19-US/ZP, 20-US/ZP** dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach drogi **04-KDD**;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **R, ZK**;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych 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.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 oraz w rozdziale 5;
 - 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 oraz w rozdziale 5.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień uchwalenia planu, przydomowymi oczyszczalнями ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego

- wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 29.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13 **Ustalenia szczegółowe**

§ 30.

Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,88ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,38ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) na terenie **1-MN** dopuszcza się dachy mansardowe,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) na terenie **1-MN** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do osi drogi **01-KDZ**,
 - b) na terenie **2-MN** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi **05-KDW**,
 - c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu **1-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. Teren **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
8. Teren **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §26.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31.

Dla terenów **3-MN** (o powierzchni ok. 0,44ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,87ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 1,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11 i § 12:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do osi drogi **01-KDZ**,
 - b) na terenie **5-MN**, na działce bezpośrednio sąsiadującej z drogą **08-KDW**, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych równoległą lub prostopadłą do osi tej drogi,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy istniejącego w granicach danej działki budynku mieszkalnego,
 - d) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - e) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.

4. W granicach terenu **4-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
8. Tereny **4-MN**, **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
9. Przez tereny **3-MN**, **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
10. Tereny **4-MN**, **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §26.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenów **6-MN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 12:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) na terenie **6-MN** dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do jednej z granic terenów,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu **7-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione postanowieniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronione postanowieniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronione postanowieniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenu **8-MN** (o powierzchni ok. 0,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do jednego z odcinka linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony postanowieniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej postanowieniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej postanowieniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34.

Dla terenu **9-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35.

Dla terenu **10-MN** (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 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 garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
 6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 36.

Dla terenu **11-MN,U** (o powierzchni ok. 1,51 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi publiczne. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9,5m,
 - b) dla budynków usługowych: 10m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi **03-KDL** lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37.

Dla terenu **12-MN,U** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi publiczne. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony postanowieniami planu, dla którego obowiązują postanowienia zawarte w § 11.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej postanowieniami planu, dla której obowiązują postanowienia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej postanowieniami planu, dla której obowiązują postanowienia zawarte w §17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38.

Dla terenu **13-MN,U** (o powierzchni ok. 0,19ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące postanowienia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 12:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - 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, usługowych: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do osi drogi **04-KDD**,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39.

Dla terenu **14-MN,U** (o powierzchni ok. 1,23ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 12:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 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, usługowych: 9,5m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle jednego z odcinków linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40.

Dla terenu **15-MW** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - 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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41.

Dla terenu **16-UP** (o powierzchni ok. 0,62ha), oznaczonego rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.
- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
 - linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
- Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
 5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
 6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
 7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest ogrodzenie z cegły do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 8. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 42.

Dla terenu **17-UP** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonego rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachu płaskiego: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą granicy z terenem **19-US/ZP**,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 43.

Dla terenu **18-UR/ZC** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego oraz historycznego cmentarza. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się remont istniejącego budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, 13, 14.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 44.

Dla terenów **19-US/ZP** (o powierzchni ok. 0,19ha), **20-US/ZP** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu **19-US/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. W granicach terenu **19-US/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest krzyż do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 45.

Dla terenu **21-RM** (o powierzchni ok. 0,91ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

- d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonych od strony drogi **06-KDW**,
 - przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 46.

Dla terenów **22-RM** (o powierzchni ok. 0,24ha), **23-RM** (o powierzchni ok. 0,28ha), **24-RM** (o powierzchni ok. 0,55ha), **25-RM** (o powierzchni ok. 0,38ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11 i § 12:
 - linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 20%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich: 2,
 - dla budynków garażowych: 1;
 - dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
 - geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

- b) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z granic danej działki lub do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenów **23-RM**, **25-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. W granicach terenów **22-RM**, **23-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
8. Teren **25-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 47.

Dla terenu **26-RM** (o powierzchni ok. 0,62ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z granic danej działki lub do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §26.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 48.

Dla terenu **27-RM** (o powierzchni ok. 3,71ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 5%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,15, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,10;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 80%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod agroturystykę: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic z bocznych granic działki lub do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 49.

Dla terenów **28-R** (o powierzchni ok. 0,48ha), **29-R** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
4. Teren **28-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Przez teren **28-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
6. Teren **28-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §26.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
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 terenu **30-R** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację altan oraz budynków gospodarczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 80%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 22 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 51.

Dla terenów **31-ZK** (o pow. ok. 0,61ha), **32-ZK** (o pow. ok. 0,36ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Teren **31-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez teren **31-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
7. 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 **33-ZP** (o pow. ok. 0,30ha), **34-ZP** (o pow. ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 53.

Dla terenu **35-ZC** (o pow. ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza. Dopuszcza się budowę kaplicy przycmentarnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 5%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,15;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "K" ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest ogrodzenie z cegły do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 54.

Dla terenów **36-WS** (o powierzchni ok. 0,03ha), **37-WS** (o powierzchni ok. 0,15ha), **38-WS** (o powierzchni ok. 0,27ha), **39-WS** (o powierzchni ok. 0,10ha), **40-WS** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu **37-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
4. Teren **37-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. Teren **38-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Tereny **39-WS**, **40-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 55.

Dla terenu **41-KS** (o powierzchni ok. 0,003ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wyłącznie wiaty przystankowej wraz z jej niezbędnym wyposażeniem o parametrach wynikających z jej specyfikacji technicznej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 56.

Dla terenów **42-IT** (o powierzchni ok. 0,04ha), **43-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Teren **42-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 57.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Przez teren , zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 58.

Dla terenów **02-KDL**, **03-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 59.

Dla terenu **04-KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.
5. Teren **04-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
7. Przez teren , zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 60.

Dla terenów **05-KDW**, **06-KDW**, **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW**, **010-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny **07-KDW**, **08-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej - granicy owalnicowego układu przestrzennego wsi, ujętego w ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Tereny **05-KDW**, **06-KDW**, **08-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Tereny **09-KDW**, **010-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
7. Przez tereny **05-KDW**, **08-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 61.

Dla terenu **011-KDX**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
4. 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

§ 62.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 63.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ustronie Morskie

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Borłowska

.....
R. P. R. DAN Kozłowski
A. B. B. W. N.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rusowo- centrum”

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „*upizp*”.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze planu m.in. realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych oraz zabudowy mieszkalno-usługowej.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się przede wszystkim realizację funkcji terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych. Część terenów wskazana jest ponadto pod tereny rolnicze, jednakże zgodnie z zapisami Studium, na gruntach ornych, pastwiskach i łąkach dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości cały obszar objęty opracowaniem znalazł się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinien zostać wyłączony z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „*w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”. Skorzystanie z tych przepisów pozwoliło zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co jest głównym celem niniejszego opracowania.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego „Rusowo-centrum”*, była prowadzona 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 2022 r. poz. 559), art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą nr XXIX/237/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rusowo – centrum”*.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień plan był wyłożony do publicznego wglądu od 07 lutego 2022r. do 28 lutego 2022r. W trakcie trwania wyłożenia, dnia 24 lutego 2022r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu planu można było składać do dnia 15 marca 2022r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, działania 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 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*. 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. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 28 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 28 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 planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz

odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą nr XVII/137/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 stycznia 2020r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych, wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium”.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości oraz z potencjalnej sprzedaży gruntów gminny przeznaczonych pod zabudowę. 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.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 2022 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 2022 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze planu m.in. realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych oraz zabudowy mieszkalno-usługowej.

W granicach objętych planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjna. W związku z uchwaleniem planu może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
 - terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
 3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie

infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (rozbudowa/modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 4

do Uchwały nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia2022 roku

Rada Gminy Ustronie Morskie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.