

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obrębów ewidencyjnych Rusowo**

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 XXII/173/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 25 czerwca 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Rusowo, zmienioną uchwałą nr XXIX/238/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 28 stycznia 2021r., 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 dla części obrębów ewidencyjnych Rusowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Rusowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 180,2 ha, 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 2-11;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekrót 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 włącznie;
- 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. 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.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.. 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) **powierzni 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) **powierzni 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 lub siedliskowej;
- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub 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) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki 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;
- 16) **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;

17) **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) strefy biologicznie czynne;
- 8) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 9) budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu;
- 10) aleja lipowa, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, chroniona ustaleniami planu;
- 11) granica strefy „E” ochrony ekspozycji wsi, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, chronionej ustaleniami planu;
- 12) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu;
- 13) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **84** 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 usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **11** do **16** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami cyfrowymi od **17** do **41** oraz symbolem literowym **RM**;
- 4) tereny rolnicze oznaczone symbolami cyfrowymi od **42** do **46** oraz symbolem literowym **R**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **47** do **54** oraz symbolem literowym **WS**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **55** do **58** oraz symbolem literowym **IT**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **03** do **09** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **010** do **012** oraz symbolem literowym **KDD**;

- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **013** do **025** oraz symbolem literowym **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem cyfrowym **026** 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** oraz **MN,U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiałów i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup>. 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 obowiązuje 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) 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 spływem 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.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 terenach **13-MN,U**, **17-RM**, **27-RM**, **57-IT**, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, tj. dom mieszkalny – Rusowo 32, dom mieszkalny – Rusowo 41, dom mieszkalny – Rusowo 58, wodociągowa wieża ciśnień – Rusowo 100, 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 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.

#### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **6-MN, 12-MN,U, 17-RM, 18-RM, 20-RM, 26-RM, 27-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 kamiennymi 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 publicznych.

## § 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **05-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja lipowa, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, chroniona ustaleniami planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznego układu alei oraz drzewostanu;
- 2) dopuszczenie cięć pielęgnacyjnych;
- 3) w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

## § 13.

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 Rusowo, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 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.

## § 14.

Teren **05-KDL** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznej granicy założenia oraz kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejącej alei lipowej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 3) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.

## § 15.

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.



## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 16.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne.
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, ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 17.**

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 dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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 wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:
  - 1) dla nowych wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
  - 3) w przypadku gdy w granicach danej działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna uniemożliwiająca lokalizację budynku w obowiązującej linii zabudowy, to do czasu przebudowy tej linii elektroenergetycznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
  - 4) jeżeli zgodnie z rysunkiem planu, w granicach działki, wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, to za obowiązującą linię zabudowy należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;
  - 5) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 6) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
  7. Za zgodną z 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, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 18.**

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 **MN, MN,U**, z zastrzeżeniem lit. b): 1500m<sup>2</sup>,
  - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **3-MN, 10-MN**: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 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 nie mniejszą niż ustalona w lit. a;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, na terenach **MN, MN,U**: 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 i dojazdów.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 19.**

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 7,5m 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.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 20.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego, przebiegających w granicach planu oraz dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu publiczna droga powiatowa nr P3327Z.
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 lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) 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;
  - 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej albo działki siedliskowej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **R, KDX**;
  - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego;
  - 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 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 21.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
  - 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;
  - 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się

zaopatrywanie w ciepło ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 4.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowania normatywny 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. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
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.

## **§ 22.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2.
2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w odległości 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg publicznych.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

## **Rozdział 12** **Ustalenia szczegółowe**

## **§ 23.**

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 1,28ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 3,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do osi drogi **01-KDZ**,
  - b) na terenie **1-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub frontu danej działki,
  - c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenu **1-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Teren **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Przez teren **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 24.**

Dla terenu: **3-MN** (o powierzchni ok. 0,17ha), 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: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,

- e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- budynek mieszkalny należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej w granicach terenu,
  - budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
  - budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 25.

Dla terenu: **4-MN** (o powierzchni ok. 0,98ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - forma zabudowy: wolnostojąca;
  - linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 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 30-45 stopni,
  - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
  - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
  - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
  - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi **01-KDZ**,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **01-KDZ**,
  - c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 26.**

Dla terenu: **5-MN** (o powierzchni ok. 4,13ha), 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: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25-45 stopni,
    - e) 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 mieszkalne na działkach bezpośrednio sąsiadujących z drogą **01-KDZ** należy lokalizować kalenicą równoległą do osi tej drogi,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe na działkach bezpośrednio sąsiadujących z drogą **01-KDZ** należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego usytuowanego na danej działce,
  - c) na pozostałych działkach budynki należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki lub frontu działki,
  - d) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - e) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 27.

Dla terenów: **6-MN** (o powierzchni ok. 0,57ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,78ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,81ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 1,72ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25-45 stopni,
    - e) 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) na terenie **6-MN** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) na terenach **7-MN**, **8-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **01-KDZ**,
  - c) na terenach **7-MN**, **8-MN** budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **01-KDZ**,
  - d) na terenie **9-MN** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonych z granicach terenu,
  - e) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - f) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenu **6-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, 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 §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 28.

Dla terenu: **10-MN** (o powierzchni ok. 0,17ha), 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: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) geometria połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - e) 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, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą 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 § 17 ust. 5.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
  6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 29.

Dla terenów: **11-MN,U** (o powierzchni ok. 1,42ha), **12-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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: 1500m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 55%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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: 9m,
    - 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) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych i usługowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
    - e) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu,

brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki mieszkalne na działkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi **01-KDZ** należy lokalizować kalenicą równoległą do osi tej drogi,
  - b) budynki mieszkalne na pozostałych działkach należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenów,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenu **11-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **12-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Przez teren **11-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 30.**

Dla terenu **13-MN,U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 31.

Dla terenu **14-MN,U** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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: 1500m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 55%;
  - 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: 9m,
    - 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) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych i usługowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-35 stopni,
    - 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, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi **01-KDZ**,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 32.

Dla terenów: **15-MN,U** (o powierzchni ok. 0,50ha), **16-MN,U** (o powierzchni ok. 0,59ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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: 1500m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 55%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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 i usługowych: 9m,
    - 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) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych i usługowych 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;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) na terenie **15-MN,U** budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować kalenicą prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem **5-MN**,



- b) na terenie **16-MN,U** budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **06-KDL**,
  - c) budynki gospodarcze należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego lub usługowego usytuowanego w granicach danej działki,
  - d) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - e) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 33.

Dla terenów: **17-RM** (o powierzchni ok. 9,58ha), **18-RM** (o powierzchni ok. 4,34ha), **19-RM** (o powierzchni ok. 6,71ha), **20-RM** (o powierzchni ok. 13,88ha), **21-RM** (o powierzchni ok. 7,12ha), **22-RM** (o powierzchni ok. 11,39ha), **23-RM** (o powierzchni ok. 1,19ha), **24-RM** (o powierzchni ok. 0,52ha), **25-RM** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny 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%, w tym nie więcej niż 800m<sup>2</sup> łącznej powierzchni zabudowy na działce;
  - 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, 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:
    - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod agroturystykę: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych: 10m,
    - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
  - 9) geometria połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
  - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
  - d) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
  - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach:
- a) budynki mieszkalne, w tym przeznaczone pod agroturystykę, należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, usytuowanego w granicach danej działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenu **20-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **17-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. W granicach terenów **17-RM, 18-RM, 20-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Tereny **19-RM, 22-RM, 23-RM, 25-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
8. Przez tereny **21-RM, 22-RM, 23-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 34.

Dla terenów: **26-RM** (o powierzchni ok. 8,17ha), **27-RM** (o powierzchni ok. 4,02ha), **28-RM** (o powierzchni ok. 1,45ha), **29-RM** (o powierzchni ok. 0,93ha), **30-RM** (o powierzchni ok. 1,23ha), **31-RM** (o powierzchni ok. 2,28ha), **32-RM** (o powierzchni ok. 3,36ha), **33-RM** (o powierzchni ok. 8,85ha), **34-RM** (o powierzchni ok. 8,17ha), **40-RM** (o powierzchni ok.

10,08ha), **41-RM** (o powierzchni ok. 12,27ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny 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%, w tym nie więcej niż 800m<sup>2</sup> łącznej powierzchni zabudowy na działce;
  - 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, 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:
    - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod agroturystykę: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych: 10m,
    - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
  - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) dla budynków gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynków inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - d) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach:
  - a) budynki mieszkalne, w tym przewidziane pod agroturystykę, należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, usytuowanego w granicach danej działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenów **26-RM**, **27-RM**, **31-RM**, **32-RM**, **41-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **27-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. W granicach terenów **26-RM**, **27-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
8. Teren **26-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
9. Przez tereny **31-RM**, **32-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 35.

Dla terenów: **35-RM** (o powierzchni ok. 6,71ha), **36-RM** (o powierzchni ok. 9,12ha), **37-RM** (o powierzchni ok. 0,99ha), **38-RM** (o powierzchni ok. 4,77ha), **39-RM** (o powierzchni ok. 6,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny 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%, w tym nie więcej niż 800m<sup>2</sup> łącznej powierzchni zabudowy na działce;
  - 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, 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:
    - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod agroturystykę: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych: 10m,

- c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
  - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - c) dopuszcza się tarasy na parterowych częściach budynków,
    - d) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach:
- a) budynki mieszkalne, w tym przeznaczone pod agroturystykę, należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, usytuowanego w granicach danej działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 5.
4. W granicach terenu **36-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. Tereny **35-RM**, **36-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Przez tereny **36-RM**, **38-RM**, **39-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 36.

Dla terenów: **42-R** (o powierzchni ok. 0,16ha), **43-R** (o powierzchni ok. 5,95ha), **44-R** (o powierzchni ok. 0,69ha), **45-R** (o powierzchni ok. 0,01ha), **46-R** (o powierzchni ok. 1,00ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Tereny **44-R**, **45-R**, **46-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Teren **43-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Przez teren **43-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 37.

Dla terenów **47-WS** (o powierzchni ok. 0,07ha), **48-WS** (o powierzchni ok. 0,08ha), **49-WS** (o powierzchni ok. 0,12ha), **50-WS** (o powierzchni ok. 0,14ha), **51-WS** (o powierzchni ok. 0,07ha), **52-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **53-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **54-WS** (o powierzchni ok. 0,07ha), 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. Tereny **50-WS**, **51-WS**, **52-WS**, **53-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Przez teren **54-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 38.

Dla terenów **55-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **56-IT** (o powierzchni ok. 0,80ha), **57-IT** (o powierzchni ok. 0,08ha), **58-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego 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. W granicach terenu **57-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.

4. Tereny **56-IT, 57-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Przez tereny **55-IT, 56-IT, 58-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 39.**

Dla terenów **01-KDZ, 02-KDZ**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych 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. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
5. Przez teren **01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 40.**

Dla terenów **03-KDL, 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL, 08-KDL, 09-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 **05-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja lipowa ujęta w gminnej ewidencji zabytków, chroniona ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12.
5. Tereny **06-KDL, 08-KDL, 09-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Teren **05-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy "K" ochrony konserwatorskiej, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.
7. Przez tereny **03-KDL**, **04-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §19.
8. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 41.

Dla terenów **010-KDD**, **011-KDD**, **012-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez tereny **011-KDD**, **012-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 42.

Dla terenów **013-KDW**, **014-KDW**, **015-KDW**, **016-KDW**, **017-KDW**, **018-KDW**, **019-KDW**, **020-KDW**, **021-KDW**, **022-KDW**, **023-KDW**, **024-KDW**, **025-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 **020-KDW**, **022-KDW**, **023-KDW**, **024-KDW**, **025-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji wsi, chronionej ustaleniami planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
4. Tereny **018-KDW**, **019-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Przez tereny **016-KDW**, **019-KDW**, **025-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §19.
6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.



8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 43.

Dla terenu **026-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 §13.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §19.
5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **Rozdział 13** **Ustalenia końcowe**

#### § 44.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

#### § 45.


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 Boykowska*

p. p. Jan Kociniak  
A p a s u n



## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rusowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 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 części obszaru planu realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych. Ponadto, w granicach obszaru objętego planem obowiązuje również plan miejscowy uchwalony *uchwałą nr XI/55/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych*. Powyższy plan przeznacza część obszaru pod tereny rolnicze.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się głównie realizację funkcji terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych. Znaczna część obszaru objętego planem stanowi grunty rolne klasy III. Zgodnie z zapisami studium wskazuje się na utrzymanie gruntów rolnych o najwyższych klasoużytkach w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Zmiana użytkowania powinna ograniczać się do minimum i jedynie w uzasadnionych przypadkach. W związku z powyższym znaczna część obszaru objętego planem została przeznaczona pod funkcje rolnicze – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w nieco mniejszym zakresie pod tereny rolnicze. Część terenów uzyskała już zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planistycznej, wobec czego w niniejszym planie przewiduje się w ich granicach realizację funkcji budowlanych. Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium oraz obowiązującymi przepisami prawa.

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 planem 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

pozwoili zachowa 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*, 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 XXII/173/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 czerwca 2020r.*, w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rusowo*, zmienioną *uchwałą nr XXIX/238/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r.*

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 wpłynęła żadna uwaga.

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 różnicowanie 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 przestrzenie publiczne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 21 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 § 21 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 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. 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 części obszaru planu realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych. Ponadto, w granicach obszaru objętego planem obowiązuje również plan miejscowy uchwalony *uchwałą nr XI/55/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych*. Powyższy plan przeznaczają część obszaru pod tereny rolnicze.

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 dnia .....2022 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.