



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 lipca 2014 r.

Poz. 2404

UCHWAŁA NR XLIII/437/2014 RADY GMINY STEGNA

z dnia 12 czerwca 2014 r.

w sprawach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Stegna Nr XV/137/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany ustaleń miejscowego planu wsi Stegna – Centrum uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/311/2009 z dnia 28.10.2009r. oraz po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20 lipca 2010 r. **Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum

2. Integralną część uchwały stanowią :

- 1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag załącznik nr 2
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej załącznik nr 3

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- 1) Obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 2) Obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- 3) Obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
- 4) Granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych
- 5) Granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

§ 3. 1. **Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:**

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 3) U/PMN – tereny zabudowy usług składowych z mieszkaniem właściciela
- 4) U – tereny zabudowy usługowej
- 5) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- 6) US – tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych
- 7) ZP – tereny zieleni parkowej
- 8) ZI – tereny zieleni izolacyjnej
- 9) ZC – tereny rezerwy na powiększenie cmentarza/zieleni cmentarna
- 10) ZN – tereny zieleni naturalnej
- 11) Ws – kanał melioracyjny
- 12) K – teren istniejącej przepompowni z zielenią izolacyjną
- 13) E – teren istniejącej stacji trafo
- 14) KDG – ulica główna
- 15) KDZ – ulica zbiorcza
- 16) KDL – ulica lokalna
- 17) KDD – ulica dojazdowa
- 18) KDW – tereny dróg wewnętrznych
- 19) KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych
- 20) KDU – tereny obsługi ruchu drogowego
- 21) KK – tereny kolejki wąskotorowej
- 22) KP – tereny parkingów

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granice opracowania planu
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 5) Obowiązująca linia zabudowy
- 6) Trasy rowerowe
- 7) Tereny lokalizacji miejsc parkingowych w pasie drogowym
- 8) Zasada organizacji dojazdów
- 9) Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- 10) Strefa ochrony konserwatorskiej
- 11) Strefa ochrony archeologicznej
- 12) Otulina parku krajobrazowego "Mierzeja Wiślana"
- 13) Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- 14) Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- 15) Obiekty o wartościach historyczno – kulturowych
- 16) Obiekty współtworzące historyczny charakter wsi
- 17) Korytarz ekologiczny

18) Granica polderów

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 5. 1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku, której nie można przekroczyć jednakże dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze. Ustala się, że linia zabudowy nie ogranicza podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Linia zabudowy obowiązująca – linia zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca minimum 75% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 4) Intensywność zabudowy - *należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;*
- 5) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wieloczęłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem , że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 6) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości, kalenicą główną jest dowolna z nich ;
- 7) Front budynku, elewacja frontowa – elewacja budynku usytuowana w kierunku drogi, z której odbywa się dojazd;
- 8) Usługi nieuciążliwe – usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu pojazdami, usługi bytowe (np. krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy sprzętu domowego i osobistego, prania czyszczenia i sprzątania) usługi gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, usługi informatyczne i naprawa sprzętu komputerowego, usługi zdrowia poza lecznictwem zamkniętym, usługi prawne, ubezpieczeniowe, administracji, pośrednictwa finansowego, usługi projektowe, usługi turystyczne, usługi rekreacji, kultury i sportu lub inne analogiczne o podobnym zakresie uciążliwości;
- 9) *Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.;*
- 10) Powierzchnia zabudowy – jest nią powierzchnia liczona po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ganków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, podziemnych części budynków, pochylni samochodowych, galerii i nadwieszni kondygnacji. Wlicza się natomiast ogrody zimowe i inne elementy dobudowane;
- 11) Cechach regionalnych architektury – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób niedyszharmonizujący krajobrazu. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim:
 - a) dachy proste, wysokie, dwuspadowe ze szczytami oraz mansardowe, pokryte naturalnymi materiałami /głównie dachówka ceramiczna/, szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic - równoległe do ulicy,

- b) prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny /głównie drewnianej/, osiowa, symetryczna kompozycja elewacji „frontowej”, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat dla podkreślenia głównego wejścia,
 - c) wykorzystanie detalu ceglanoego oraz drewnianego,
 - d) stonowana kolorystyka, „zgaszone” kolory / biel, krem, beże, szarości, brązy oraz odcienie materiałów naturalnych: cegły, drewna kamienia/,
 - e) *stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi.*
- 12) Domkach letniskowych wysokostandardowych – należy przez to rozumieć obiekty parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o łącznej powierzchni użytkowej do 60m², murowane lub drewniane, wykonane z materiałów dobrej jakości, z architekturą nawiązującą do cech historycznej architektury regionu Stegny i otoczenia, domki stanowią wyłącznie uzupełnienie bazy noclegowej na terenie jednego właściciela
- 13) Niezbędnym korektom – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczegółowości opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych.
- 14) Modernizacja - roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące rozbudową, przebudową lub rekonstrukcją;

Ustalenia ogólne

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, w którym obowiązują aktualne ustalenia prawne.
2. Ustala się korytarz ekologiczny wzdłuż kanału melioracji wodnych nr C, w którym obowiązuje zapewnienie korzystnych warunków dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
3. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:
 - 1) ochrona jak w ust. 2 obejmuje istniejący w obszarze planu starodrzew
 - 2) ochrona jak w ust. 2 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu
 - 3) w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
4. Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód.
5. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych.
6. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.
7. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.
8. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.
9. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:
 - 1) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową,

- 2) historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z zabudową jako przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,
- 3) dziedzictwo pradziejowe w obrębie wsi lokacyjnej i nowożytnej będące powierzchnią, podziemną bądź podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów.

10. W postępowaniu realizacyjnym w stosunku do obiektów i obszarów chronionych należy uwzględnić:

- 1) wojewódzki rejestr zabytków,
- 2) gminną ewidencję zabytków,
- 3) ustalenia programu opieki nad zabytkami na lata 2009 – 2012.

11. W obszarze planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego: Dom przy ul. Gdańskiej 66 – numer rejestru 1351.

12. Dla obiektu jak w ust. 11 obowiązują następujące ustalenia :

- 1) ustalenia zawarte w aktualnej ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- 2) wszelkie zmiany w obiekcie wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) w przypadku wpisania do rejestru zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami ust. 11 i 12.

13. Dla obiektu jak w ust. 11 ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej jak na rysunku.

14. W obrębie strefy jak w ust. 13 obowiązują następujące ustalenia :

- 1) nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi priorytetami oraz wymóg remontów konserwatorskich i rewaloryzacji obiektów,
- 2) wszelkie inwestycje, wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) wszelkie prace ziemne prowadzone w obszarze strefy wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.

15. W obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny ul. Gdańska 5,
- 2) budynek mieszkalny ul. Gdańska 15,
- 3) budynek mieszkalny ul. Gdańska 21,
- 4) budynek mieszkalny ul. Gdańska 24,
- 5) budynek mieszkalny ul. Gdańska 28,
- 6) budynek mieszkalny ul. Gdańska 32,
- 7) budynek mieszkalny ul. Gdańska 38,
- 8) budynek mieszkalny ul. Gdańska 44,
- 9) budynek mieszkalny ul. Gdańska 58,
- 10) budynek mieszkalny ul. Gdańska 62,
- 11) budynek mieszkalny ul. Gdańska 64,
- 12) transformator ul. Gdańska.

16. Dla obiektów jak w ust. 15 obowiązują następujące ustalenia :

- 1) ochrona historycznej: bryły, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym kształtu okien i drzwi i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju pokrycia dachu, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych.
- 2) wszelkie zmiany w obiekcie wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) w przypadku wpisania do gminnej ewidencji zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami pkt 15 i 16.

4) w przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia niniejszej uchwały, dotyczące ochrony konserwatorskiej, w stosunku do niego przestają obowiązywać.

17. W obszarze planu znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, które oznaczono odpowiednio na rysunku planu.

18. Dla obiektów jak w punkcie 17 obowiązują następujące ustalenia ogólne (chyba, że ustalenia w kartach terenu stanowią inaczej):

– ochronie podlegają historyczne elementy: bryła, kształt, proporcje i kąt nachylenia dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu, kolorystyki i rodzaju stosowanych materiałów budowlanych, detal architektoniczny,

– dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę obiektu przy zachowaniu: proporcji brył, kompozycji elewacji oraz historycznych kątów nachylenia dachów i zastosowanych rodzajów materiałów budowlanych. Rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej (elewacja równoległa do drogi, z której odbywa się dojazd na posesję) historycznego korpusu budynku i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Rozbudowa nie może być większa niż 30% w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy budynku,

– wyklucza się nadbudowę budynku.

19. W obszarze planu znajdują się obiekty współtworzące historyczny charakter zabudowy wsi, które oznaczono odpowiednio na rysunku planu.

20. Dla obiektów jak w punkcie 19 obowiązują następujące ustalenia ogólne:

– ochronie podlega historyczny charakter zabudowy, forma i kształt dachu oraz zachowane elementy detalu architektonicznego (wyłączając budynki gospodarcze z zachowania detalu),

– dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu i kontynuacji historycznych proporcji i kształtu bryły, kompozycji elewacji i kątów nachylenia dachu,

– wyklucza się nadbudowę budynków.

21. W celu objęcia ochroną historyczną układu ruralistycznego wsi Stegna w obrębie planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu.

22. W obrębie strefy jak w ust. 21 obowiązują następujące ustalenia:

1) równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami,

2) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna w tym:

a) historyczny układ zabudowy,

b) zieleń komponowana i starodrzew,

3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania o ile karty terenu nie stanowią inaczej, zaś w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji najbliższego sąsiedztwa. W zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.

23. Cały obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej, w której działania polegające na realizacji robót ziemnych, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

24. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem dopuszczalnych ustaleniami poszczególnych kart terenu.

25. Ustalenia ust. 24 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami oraz urządzeń ich obsługi.

26. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkownika
27. Ustalenia ust. 26 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 28.
28. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 26 z uwzględnieniem ust. 27, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
29. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
30. Działania jak w ust. 29 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
31. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 29 i 30 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie wejścia w życie niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.
32. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor oraz jego następca prawny zobowiązani są do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, estetyki i architektury

1. Ustala się w całym obszarze planu zakaz ustawiania samochodów do celów handlowych, przyczep kempingowych oraz przyczep „holenderskich”, wiat namiotowych itp. chyba, że karty terenu stanowią inaczej
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych:
- obiektów organizacji placów budowy, wyłącznie na okres prowadzenia robót budowlanych, bez prawa zmiany ich funkcji na obiekty stałe
 - dopuszcza się wykonanie parkingów tymczasowych, podlegających likwidacji z chwilą realizacji rozwiązań docelowych wynikających z ustaleń niniejszego planu.
- b) wzdłuż ulicy Gdańskiej i dróg prostopadłych do niej oraz na terenach KP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych pod następującymi warunkami:
- ich lokalizacja wykluczona jest bezpośrednio przed frontową elewacją (elewacją równoległą do ulicy Gdańskiej) budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz do gminnej ewidencji zabytków, a także przed obiektami o wartościach historyczno – kulturowych. Wszystkie te obiekty są odpowiednio oznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m od poziomu terenu,
 - usytuowanie na działce budowlanej na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych;
 - pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, gont drewniany lub bitumiczny w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym. Dopuszcza się pokrycie z trzciny
 - elewacje zewnętrzne – ściany i widoczne elementy konstrukcyjne takie jak: słupy, belki itp. Wykonanie drewniane w kolorze jasnym (np. drewno sosnowe) lub ciemnym (ciemnobrązowe, bordowe)
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - główna kalenica dachu musi być równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą,
 - architektura zabudowy musi uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - pozostałe parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

c) Dla lokali gastronomicznych dopuszcza się lokalizowanie miejsc konsumpcyjnych ogrodzonych ogrodzeniem metalowym (kutym) lub drewnianym o wysokości do 1,1m poza linią zabudowy pod warunkiem zapewnienia przejścia o szerokości tak jak w przepisach odrębnych. Tak wyodrębnione miejsca można przykryć zadaszeniem spełniającym wymogi estetyczne. Dopuszcza się lokalizację zadaszenia będącego częścią budynku na mocy przepisów odrębnych. Zadaszenia wolnostojące (np. wiata) lokalizować na mocy przepisów odrębnych, konstrukcja drewniana lub metalowa, kolor elementów konstrukcyjnych i elewacji harmonizujący się z otoczeniem; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki, gontu bitumicznego lub drewnianego w kolorach czerwieni, brązu bądź szarości, dopuszcza się pokrycie trzcina. Nie określa się geometrii dachu.

- dla obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków i dla obiektów o wartościach historyczno – kulturowych wyklucza się lokalizację wszelkich zadaszeń

2. Ustala się w całym obszarze planu zakaz ustawiania oraz rozwieszania reklam, konstrukcji do wszelkich typów reklam oraz reklam zasłaniających zabudowę z wyjątkiem form informacji o usługach w poszczególnych obszarach Centrum, wkomponowanych w architekturę budynków, dostosowanych do kompozycji ich ścian o powierzchni nie większej niż 2 m². Wyklucza się lokalizację reklam i form informacji o usługach na obiektach ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków i dla obiektów o wartościach historyczno – kulturowych. Dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni max. 1 m² związane z działalnością prowadzoną na terenie posesji

3. Ustala się w całym obszarze planu obowiązek zamiany wszystkich pokryć dachowych z eternitu na pokrycia zgodne z zapisami poszczególnych kart terenu. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasad utylizacji materiałów z eternitu.

4. Ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem wysokości i użytych materiałów.

5. Ustala się nakaz utrzymywania elewacji frontowych od strony dróg publicznych w estetycznym stanie.

6. Zaleca się wyposażenie przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury.

7. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:

- 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia,
- 2) podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej wsi Stegna oraz cechy architektury regionalnej określone w § 5 pkt. 11 chyba, że karty terenu stanowią inaczej,
- 3) modernizowane budynki powinny posiadać cechy architektury regionalnej chyba, że karty terenu stanowią inaczej
- 4) obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz wsi.

8. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów i wież telefonii komórkowej oraz wież elektrowni wiatrowych

9. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz z materiałów odpadowych i prefabrykowanych (z wyłączeniem cmentarza). Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

I. Obsługa Komunikacyjna

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne wojewódzkie:

- 1) KDG – ulica główna o numerze DW502 - dwa pasy ruchu, pas drogowy 20 m, min. szerokość jezdni 7 m (9m przy lewoskrętach), z wyłączeniem realizacji wnek postojowych
- 2) KDZ – ulica zbiorcza o numerze DW501 dwa pasy ruchu, pas drogowy 20 m, min. szerokość jezdni 7 m (9m przy lewoskrętach), z wyłączeniem realizacji wnek postojowych

2. Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi:

- 1) KDL - ulica lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy 15 m, min. szerokość jezdni 6m, z dopuszczeniem realizacji wnek postojowych
- 2) KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pasy drogowe 10 m, poszerzone jak na rysunku dla lokalizacji miejsc postojowych, szerokość jezdni 6 m, z dopuszczeniem realizacji wnek postojowych.
- 3) KDX – ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu

3. Ustala się przebieg głównej trasy rowerowej. Usytuowanie trasy w pasie drogowym następuje w projekcie budowlanym drogi, z zachowaniem minimalnych szerokości 2,0 m w usytuowaniu jednostronnym w stosunku do drogi, wzdłuż południowego krawężnika ul. Gdańskiej w liniach rozgraniczających drogi. Wzdłuż terenów kolejki wąskotorowej, po jej likwidacji dopuszcza się przeprowadzenie trasy rowerowej oraz ciągu pieszego.

4. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają realne możliwości realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.

5. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 4 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron. W ramach zmiany granic pasów drogowych, należy ustalić część pasa poza jej pasem technicznym, który pozostanie w gestii gminy, w celu utworzenia korytarza dla infrastruktury technicznej.

6. Ustala się poszerzenie pasa drogowego ul. Ogrodowej oraz zmianę klasyfikacji drogi na KDL . Modernizacja ul. Ogrodowej zapewni możliwość awaryjnego ruchu samochodowego w centrum Stegny oraz prawidłową obsługę przyległych terenów mieszkalno-usługowych.

7. Wykonanie nieokreślonych na rysunku ciągów pieszych, rowerowych, parkingów, miejsc postojowych i wnek przystankowych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie naruszone zostaną przepisy szczególne i interes prawny stron.

8. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem zapisów ust.9.

9. W obrębie planu wprowadza się zakaz lokalizacji nowych miejsc postojowych wzdłuż jezdni ul. Gdańskiej i ul. Elbląskiej

10. Ustala się zakaz realizacji w pasach drogowych jak i w całym obszarze planu, samodzielnych konstrukcji reklamowych, zgodnie z §7 ust. 2

11. Dopuszcza się i zaleca lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

12. Ustala się adaptację istniejącej kolei wąskotorowej oznaczonej symbolem KK. W przypadku likwidacji linii kolejowej teren przeznaczony na trasy rowerowe i ciągi piesze

13. Ulice wewnętrzne KDW oraz ciągi pieszo – jezdne KDX realizować w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

14. Ustala się lokalizację zespołów miejsc postojowych w pasach drogowych dróg dojazdowych KDD, oznaczonych na rysunku planu symbolem P, a także lokalizację wydzielonych parkingów KP

15. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron. Minimalną ilość miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji określają karty terenu.

16. Parkingi realizować z izolacyjną zielenią towarzyszącą

17. Dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych

18. Dopuszcza się wykonanie parkingów tymczasowych, podlegających likwidacji z chwilą realizacji rozwiązań docelowych wynikających z ustaleń niniejszego planu

19. W obrębie parkingów obowiązuje zakaz realizacji garaży

II. Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej bądź projektowanej

2. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, na terenach określonych w kartach terenu dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

3. Odprowadzanie wód deszczowych realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku istniejącej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów, gruntów narażonych na zanieczyszczenia - zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej

6. Ustalenia jak w ust. 5 nie dotyczą terenów, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.

7. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą kanalizacji deszczowej służącej wyłącznie drodze KDG, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej. W obrębie drogi KDZ niezbędne jest, zgodnie z potrzebami gminy, rozwiązywanie sieci kanalizacji deszczowej.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

9. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

10. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

11. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Melioracje i urządzenia wodne

- należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód,
- należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,
- dopuszcza się przebudowę istniejących rowów w obrębie zabudowy jako rurociągów po uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Nowym Dworze Gdańskim,
- projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać w Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Nowym Dworze Gdańskim
- adaptuje się z przeznaczeniem do modernizacji kanał C polderowego systemu melioracyjnego. Realizację lub przebudowę mostów lub przepustów należy dostosować do funkcji korytarza ekologicznego zgodnie z §6 ust. 2 łącznie z warunkami służb melioracyjnych.

§ 10.

Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

I. Karta dla terenów MN

1. Oznaczenie 19MN, 21MN, 33MN

2. Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja główna – mieszkaniowa jednorodzinna
- b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,
- c) Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe usługi wg aktualnych zasad prawa budowlanego

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

- b) Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

- b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych

- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania

- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków jak oznaczone na rysunku planu- obowiązują przepisy § 6 ust. 15, 16

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 21

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

- na terenie 19MN znajduje się obiekt o wartościach historyczno - kulturowych. Obowiązują ustalenia § 6 ust. 17, 18

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki, minimalna- nie ustala się

- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 60 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się

- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki

- d) charakter zabudowy

- **Budynki mieszkalne**

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- szerokość elewacji frontowej do 15m, dopuszcza się poszerzenie do 18 poprzez garaż lub wiatę garażowa stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy
- rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
- maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do okapu dachu nie więcej niż 4,1m
- do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
- forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenice równoległe do dróg i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 60m²

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu
- maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki mieszkalne

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- dla budynków mieszkalnych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwuspadowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 10m do kalenicy dachu
- geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°, dla fragmentów budynku takich jak lukarny, dobudowane garaże, wiaty, werandy, zadaszenia wejść, tarasy itp. nie określa się geometrii dachu;
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) bez możliwości przekroczenia wysokości istniejącego budnku

- Istniejące budynki gospodarcze

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) bez możliwości przekroczenia wysokości istniejącego budnku

e) Wykończenie zewnętrzne

- zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

- f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Istniejący podział geodezyjny
b) Dopuszcza się wydzielenie działki z zachowaniem powierzchni działek – 800m² pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej
c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej KDZ z istniejących indywidualnych zjazdów i ciągu pieszo-jezdnego KDX włączonego do KDZ do terenów 19MN i 21MN
- z drogi KDL oraz KDD do terenu 33MN
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe

- c) Sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z ustaleniami ogólnymi §9
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%

II. Karta dla terenów MN/U

1. Oznaczenie 3MN/U, 11MN/U, 22MN/U, 30MN/U, 35MN/U, 40MN/U
2. Przeznaczenie terenu

- a) Funkcja główna – mieszkaniowo-usługowa o funkcji rekreacyjnej
- b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp., Jako uzupełnienie funkcji rekreacyjnej dopuszcza się handel detaliczny z małą gastronomią
- c) Zabudowę pensjonatową mogą uzupełniać urządzenia do aktywnego wypoczynku typu: małe baseny i boiska
- d) Na terenach 11MN/U, 40MN/U oraz na istniejących działkach powyżej 1200m² dopuszczam się uzupełniająco, po realizacji budynków jednorodzinnych i pensjonatowych, realizację domków letniskowych, wysokostandardowych, o architekturze nawiązującej do cech architektury regionalnej zgodnie z § 5 pkt 12, bez prawa wydziałania dla tych obiektów działek jako oddzielnych własności.
- e) Na terenie 35 MN/U obowiązuje zakaz realizacji domków letniskowych
- f) Na terenie 35 MN/U dopuszcza się adaptacje budynków gospodarczych na mieszkalne i pensjonaty
- g) Na terenie 3MN/U dopuszcza się czasowe utrzymanie funkcji zagrody rolnej z wyłączeniem funkcji zwierzęcej

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
- b) Gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
- zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,
- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych,
- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23
- na terenie 3MN/U i 22MN/U i 30MN/U, znajdują się obiekty o wartościach historyczno - kulturowych i współtworzące historyczny charakter zabudowy wsi. Obowiązują ustalenia § 6 ust. 17, 18, 19, 20

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 85 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami

d) charakter zabudowy

- Budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- szerokość elewacji frontowej do 15m, dopuszcza się poszerzenie do 18 poprzez garaż lub wiatę garażowa stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy
- rzędne posadzek parterów budynków do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, jednak nie niższa jak 1,5m n.p.m. z podniesieniem terenu wokół budynku
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do okapu dachu nie więcej niż 4,2m
- do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
- Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenice równoległe do dróg i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 60m²

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu
- maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki mieszkalno – usługowe oraz mieszkalne

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- dla budynków mieszkalnych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwuspadowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 10m do kalenicy dachu
- geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°, dla fragmentów budynku takich jak lukarny, dobudowane garaże, wiaty, werandy, zadaszenia wejść, tarasy itp. nie określa się geometrii dachu;
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym); w przypadku niespełnienia warunku jw. dotyczącego maksymalnej wysokości budynku dopuszcza się ich rozbudowę w rzucie poziomym do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

- Istniejące budynki gospodarcze

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwuspadowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

e) Wykończenie zewnętrzne

- zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się wydzielenie działki z zachowaniem powierzchni działek – 800m² pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

f) dla terenu 3MN/U nie obowiązuje przy podziale na 3 części wielkość działek jak w ust. 9 pkt b. Dopuszcza się czasowe utrzymanie funkcji zagrody rolnej z wyłączeniem funkcji zwierzęcej

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenów:

- z drogi wojewódzkiej KDZ poprzez drogę KDW do terenu 11MN/U
- z dróg o symbolu KDD do terenów: 3MN/U, 30MN/U, 35MN/U, 40MN/U
- z drogi o symbolu KDL do terenów: 22MN/U, 30MN/U, 35MN/U, 40MN/U
- z ciągu pieszo – jezdni o symbolu KDX do terenu 22MN/U
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie, każdy pokój gościnny i każdy domek letniskowy

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy takiej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z przepisami ogólnymi §9
- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

III. Karta dla terenów U/P/MN

1. Oznaczenie 38 U/P/MN, 39U/P/MN

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna – Teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej z mieszkaniem właściciela/zarządcy.

b) Funkcje dopuszczone – produkcyjna, usługowa, składowa, magazynowa, usługi komercyjne w tym handlu detalicznego, rzemiosło usługowe i produkcyjne, obsługa komunikacji, itp., towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa itp., zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządcy/dozorcy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 .

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

- w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w strefie uciążliwości oddziaływań prowadzonej działalności gospodarczej należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu w pomieszczeniach do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

- ewentualna uciążliwość nie może przekroczyć granic lokalizacji inwestycji,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- ustala się, że wszelkie drogi i place na przedmiotowym terenie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska należy wykonać jako utwardzone z realizacją separatorów dla oczyszczenia wód deszczowych- wg przepisów odrębnych,

- w obrębie terenów zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno- porządkowych,

- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują,

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki, minimalnie ustala się

- b) Intensywność zabudowy – maksymalnie 90 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki
- d) charakter zabudowy
- **Budynki usługowo-produkcyjne z ewentualną funkcją mieszkalną**
 - Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
 - Szerokość elewacji frontowej do 25m
 - Rzędne posadzek parterów budynków do 60 cm od naturalnego poziomu terenu, dopuszcza się podpiwniczenie
 - Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
 - do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
 - dopuszcza się urządzenia technologiczne o wysokości do 12,0m
 - Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 25°-45°, kalenice równoległe lub prostopadłe do dróg i ulic z których odbywa się dojazd
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości ustala się dla budynków mieszkalnych
 - nie wymaga się zachowania cech architektury regionalnej
 - **Hale jednokondygnacyjne o charakterze usługowo – produkcyjnym i magazynowym**
 - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru- do 0,6m od naturalnego poziomu terenu
 - szerokość elewacji frontowej do 25m – elewacja frontowa skierowana prostopadłe lub równoległe do drogi z której odbywa się dojazd
 - Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m
 - Forma i geometria dachu
 - dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15°-25°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°
 - dachy płaskie
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - **Budynki gospodarcze w tym garaże**
 - wysokość zabudowy jedna kondygnacja, maksymalnie 6,0m do kalenicy,
 - Rzędne posadowienia posadzek do 0,6m od naturalnego poziomu terenu
 - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 15°-25° bez ustalania kierunku kalenicy
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- e) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
 - zakazuje się stosowania elewacji z blachy trapezowej

f) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Dopuszcza się istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

d) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojazdu i dojścia

e) ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności.

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- dojazd do terenów od drogi o klasie KDL poprzez drogi KDD i KDW

- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca postojowe dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z paragrafem 9

- odprowadzenie wód opadowych - wg przepisów odrębnych

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

IV. Karta dla terenów U1

1. Oznaczenie 4U1

2. Przeznaczenie terenu

a) Funkcja główna - usługowa

- b) Funkcje dopuszczone – handel w tym detaliczny, usługi komercyjne, gastronomia, hotelarskie, mieszkalna dla właściciela, kultury, rekreacji; towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi podziemne itp.,
- c) Funkcje wykluczone – oświaty, usługi zdrowia, opieki, mogącej znacząco oddziaływać na środowisko

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Nową zabudowę kształtować jako współczesną interpretację form zabudowy regionalnej
- b) Wymagana jest dla całego terenu koncepcja zagospodarowania, zabudowy i podziału terenu w celu zapewnienia jednorodnego rozwiązania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania oraz spójnej formy, kolorystyki, materiałów i stylu zabudowy wykonana przez osobę uprawnioną (architekt lub urbanista uprawniony)
- c) Gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
- d) Dopuszcza się częściowe lub całkowite przekrycie przestrzeni ruchu pieszego zadaszeniem przepuszczającym światło dzienne, przy uwzględnieniu wysokości konstrukcji umożliwiającej przejazd samochodów dostawczych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
- b) Ustalenia szczegółowe:
- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
 - zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
 - zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych
 - zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23
- na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno - kulturowych. Obowiązują ustalenia § 6 ust. 17, 18.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki
- b) Intensywność zabudowy – maksymalnie 140 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się
- c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki
- d) Charakter zabudowy
- **Budynki usługowe**
 - budynki do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
 - szerokość elewacji frontowej- nie ustala się

- rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych, dopuszcza się podpiwniczenie
 - Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
 - do okapu dachu nie więcej niż 6m
 - do kalenicy dachu nie więcej niż 12m` - Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, nachylenie połaci 30°-45°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe lub prostopadłe do dróg dojazdowych w tym wewnętrznych i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
 - zabudowa nie musi realizować cech architektury regionalnej
 - **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne**
 - Rzędne posadowienia posadzek parteru – dostosowane do funkcji budynku, dopuszcza się podpiwniczenie
 - Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,
 - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 20°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - **Istniejące budynki usługowe**
 - Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) bez możliwości przekroczenia wysokości istniejącego budynku
 - **Istniejące budynki gospodarcze**
 - Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - Dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) bez możliwości przekroczenia wysokości istniejącego budynku
- e) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- f) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Podział terenu dopuszcza się jedynie w ramach koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu, którą sporządza się w momencie realizowania pierwszej inwestycji

- b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
- c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
- d) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Nie wyznacza się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:
- z drogi wojewódzkiej KDZ oraz droga KDD
 - dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu
- b) Ustala się pierwszeństwo ruchu pieszego nad samochodowym. Nakazuje się stworzenie przestrzeni dla ruchu pieszego w którym, ruch kołowy dopuszcza się jedynie dla zaopatrzenia i pojazdów technicznych oraz mieszkańców.
- c) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce postojowe na każdy pokój gościnny lub apartament, dopuszcza się realizację parkingów podziemnych. Miejsca postojowe realizować na podstawie koncepcji w ujęciu dla całego terenu
- d) Sieci infrastruktury technicznej:
- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
 - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
 - Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji burzowej jeśli jej brak- powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, gdy wody te pochodzą z powierzchni zanieczyszczonych szczelnych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
 - Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
 - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
- e) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

V. Karta dla terenu U1

1. Oznaczenie 8U1
 2. Przeznaczenie terenu
- a) Funkcja główna - handlowo-usługowo-gastronomiczna
- b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,
- c) Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe usługi wg aktualnych zasad prawa budowlanego
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- a) Zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
- b) Gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

c) Architektūrę budynków podporządkować zasadzie czerpania inspiracji z architektury regionalnej

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 6 ust. 21,22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki

b) Intensywność zabudowy – maksymalnie 90 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki

d) charakter zabudowy

- **Budynki usługowe**

- Budynki w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz sąsiedztwa: jedna kondygnacja z możliwością realizacji akcentu o wysokości dwóch kondygnacji
- Szerokość elewacji frontowej do 35m,
- rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do okapu dachu nie więcej niż 3,8m
- do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
- Forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, nachylenie połaci 20°-45°, bez wyznaczania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- dopuszcza się dachy mansardowe w powiązaniu z zabudową istniejącą
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 20°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki usługowe

- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- nie wyznacza się

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni minimum – 1000m² pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu.

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

- nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej KDZ
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca gastronomiczne

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej
- Odprowadzenie wód opadowych – jeśli nie ma dostępu do kanalizacji deszczowej powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki- zgodnie z przepisami odrębnymi

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
 - Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
 - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

VI. Karta dla terenów U2

1. Oznaczenie 16U2, 17U2
2. Przeznaczenie terenu:
 - a) Funkcja główna – usługowa- administracji publicznej
 - b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp., parkingi
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
 - b) gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
 - b) Ustalenia szczegółowe:
 - obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
 - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
 - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych.
 - Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu- obowiązują przepisy § 6 ust. 15, 16
 - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
 - teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23
 - na terenie 17U2 znajduje się obiekt o wartościach historyczno - kulturowych. Obowiązują ustalenia § 6 ust. 17, 18
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki
- b) Intensywność zabudowy – maksymalnie 200% powierzchni działki, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki
- d) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie budynku na terenie 16U2 należy wykorzystać materiały, które są w posiadaniu urzędu gminy (konceptcje rozbudowy budynku głównego)
- e) charakter zabudowy
- **Budynki usługowe**
 - Budynki do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
 - Szerokość elewacji frontowej do 20m
 - rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych
 - Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
 - do okapu dachu nie więcej niż 8m
 - do kalenicy dachu nie więcej niż 12m
 - Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°-45°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe do dróg i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
 - zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej
 - **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne**
 - maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej średniego poziomu terenu
 - maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
 - forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - **Istniejące budynki usługowe**
 - możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku
 - **Istniejące budynki gospodarcze**
 - możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) bez możliwości przekroczenia wysokości istniejącego budynku
- f) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

g) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

h) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. Przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

d) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej KDZ oraz droga KDD
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarne
- Odprowadzenie wód opadowych – jeśli nie ma dostępu do kanalizacji deszczowej powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki- zgodnie z przepisami odrębnymi
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

VII. Karta dla terenów U3

1. Oznaczenie 15U3

2. Przeznaczenie terenu

a) Funkcja główna – usługowa

b) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, usługi obsługi ruchu turystycznego, handlowa, biurowa, usługi komercyjne, noclegowa itp.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

b) Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) Powierzchnia zabudowy – realizację nowej zabudowy uzależnia się od likwidacji istniejącej z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się do zwiększania istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy
- b) Intensywność zabudowy – maksymalnie 160 % powierzchni działki lub o 10% więcej niż w stanie istniejącym, minimalnej intensywności zabudowy nie wyznacza się
- b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie wyznacza się
- c) Charakter zabudowy

- **Budynki usługowo - mieszkalne**

- Budynki do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej – nie ustala się
- rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych, dopuszcza się podpiwniczenie, dopuszcza się budowę parkingów podziemnych
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do okapu dachu nie więcej niż 6m
- do kalenicy dachu nie więcej niż 12m
- Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, nachylenie połaci 30°-45°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe lub prostopadłe do dróg dojazdowych w tym wewnętrznych i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej
- **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne**
- Rzędne posadowienia posadzek parteru – maksymalnie 50 cm, dopuszcza się podpiwniczenie
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 20°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- **Istniejące budynki usługowe**
- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku
- **Istniejące budynki gospodarcze**
- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- Dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

d) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

f) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Dopuszcza się podział geodezyjny w celu wydzielenia nowych nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi dojazdowej
- c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
- d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
- e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- przy realizacji nowej zabudowy zapewnić powierzchnię użytkową na obsługę komunikacji autobusowej – kasy biletowe, poczekalnia dla pasażerów
- w rozwiązaniach projektowych i w użytkowaniu należy zabezpieczyć dostępność do zapleczy dla zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Kościuszki,

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej KDZ oraz dróg KDD zgodnie z załącznikiem graficznym
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu
- w rozwiązaniach projektowych i w użytkowaniu należy zabezpieczyć dostępność do zapleczy dla zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Kościuszki,

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce postojowe na każdy pokój gościnny, dopuszcza się realizację parkingów podziemnych

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji burzowej lub powierzchniowo na obszarze działki na mocy przepisów odrębnych
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

VIII. Karta dla terenów U3

1. Oznaczenie 1U3, 13U3, 23U3, 26U3, 28U3, 36U3

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna - usługowa

b) Funkcje dopuszczone – usługi podstawowe, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,

- Teren 1U3- funkcje użyteczności publicznej, oświatowe, usługi komercyjne
- Teren 13U3 – funkcje handlowo – usługowe
- Teren 23U3, 36U3 – funkcje gastronomiczno – hotelowe – usługowe z mieszkaniem dla właściciela
- Teren 26U3 – funkcje publiczne – straż pożarna
- Teren 28U3 – funkcje handlowo – usługowe, produkcyjne, gastronomiczne, hotelowe, z mieszkaniem dla właściciela

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno–porządkowych.
- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- budynek na terenie 28U3 wskazany na rysunku planu wpisany do gminnej ewidencji zabytków- obowiązują przepisy § 6 ust. 15, 16
- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych terenów

- 1U3, 28U3, 36U3 – maksymalnie 40% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- 26U3 - maksymalnie 40% powierzchni terenu, minimalnie- nie ustala się
- 13U3- maksymalnie 55% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- 23U3 - maksymalnie 40% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się

b) Intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów:

- 1U3, 28U3, 36U3 – maksymalnie 85% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- 26U3- maksymalnie 60% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- 13U3 – maksymalnie 10% więcej niż stan istniejący, minimalnie- nie wyznacza się
- 23U3 – maksymalnie 80% powierzchni działki, minimalnie- nie wyznacza się

c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej

- 1U3, 13U3, 26U3- nie ustala się
- 23U3, 28U3, 36U3 – minimalnie 30% powierzchni działki, maksymalnie- nie ustala się

d) Charakter zabudowy

- **Budynki usługowe nowe**

- Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 30m (dostosowana do zabudowy sąsiedniej)
- tereny 26U3, 28U3, 36U3 – do 30m
- tereny 1U3, 13U3, 23U3 – do 20m
- rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych, dopuszcza się podpiwniczenie

- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
 - do okapu dachu nie więcej niż 7m
 - do kalenicy dachu nie więcej niż 10,5m
 - Forma i geometria dachu - dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°-45°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi lub ulicy o wyższej klasie z jakiej możliwy jest wjazd na działkę lub teren, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
 - dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
 - zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej
 - **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i wiaty rekreacyjne**
 - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – w zależności od użyteczności budynku
 - Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
 - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
 - dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - **Istniejące budynki usługowe**
 - dla budynków o jednej kondygnacji nadziemnej lub części budynków o jednej kondygnacji oraz budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych w tym poddasze użytkowe możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - dla budynków dwukondygnacyjnych z płaskim dachem dopuszcza się nadbudowę do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe o wysokości od średniego poziomu terenu wokół budynku 12m do kalenicy dachu w tym do okapu dachu do 9m, dach wysoki dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 30°-45°, dopuszcza się wprowadzenie ścianek kolankowych do wysokości 1,2m; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku; pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości; zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej
 - **Istniejące budynki gospodarcze**
 - Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
 - Dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
 - przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku
- e) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni zapewniającej możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z dróg publicznych jak na załączniku graficznym

- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy lub apartament

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej

- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

IX. Karta dla terenów U3

1. Oznaczenie 18U3, 20U3

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna - usługowa

b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,

- Teren 18U3- Funkcja usługowa – zakład kamieniarski z mieszkaniem dla właściciela. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy
- Teren 20U3 – Funkcja usługowa (usługi nieuciążliwe) z wyłączeniem bezpośredniej obsługi ruchu turystycznego

c) Funkcje wykluczone - zakaz lokalizacji zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

- Teren 20U3 – zakaz lokalizacji zabudowy i funkcji mieszkaniowej

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 6 ust. 21,22

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych terenów

- Teren 18U3 – powierzchnia zabudowy istniejąca bez prawa do jej zwiększania
- Teren 20U3 – powierzchnia zabudowy maksymalna 40%, minimalna – nie ustala się

b) Intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów:

- Teren 18U3- 10% więcej niż stan istniejący, minimalnie nie ustala się
- Teren 20U3- maksymalnie 50% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się

c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej

- Teren 18U3 – nie ustala się
- Teren 20U3 – minimalnie 30%

d) Charakter zabudowy

- Budynki usługowe nowe

- Budynki parterowe
- Szerokość elewacji frontowej do 20m
- rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do funkcji jednak nie wyżej jak 0,4m ponad poziom terenu
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do kalenicy dachu nie więcej niż 7m
- Forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, nachylenie połaci 15°-25°, bez wyznaczania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – w zależności od użyteczności budynku
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15°-25° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki usługowe

- możliwość rozbudowy, przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku; pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości; zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- Istniejące budynki gospodarcze

- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Teren 18U3 nie podlega podziałom na oddzielnych właścicieli
- b) Istniejący podział geodezyjny
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni zapewniającej możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej
- d) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
- e) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
- f) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojazdu i dojazdu

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

- Zakaz zabudowy mieszkaniowej dla terenu 20U3

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z istniejących dróg i ciągu pieszojezdnego jak na załączniku graficznym
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca na 100m²

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej , gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej
- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

X. Karta dla terenów U3

1. Oznaczenie 25U3

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna – usługowa- stacja paliw

- b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,
- dopuszcza się funkcje usługowe komercyjne (typu handel, gastronomia, pensjonaty)
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- a) Zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska. Stacja paliw nie musi spełniać tego wymogu
- b) Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
- c) Zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z wymogami technologicznymi
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
- b) Ustalenia szczegółowe:
- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych (nie dotyczy stacji paliw)
 - zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
 - zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
 - zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych.
- c) Zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21,22
 - teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy
- dla stacji paliw nie wyznacza się
 - dla pozostałych funkcji maksymalna 50%, minimalna- nie wyznacza się
- b) intensywność zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki, minimalnie nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10% - nie obowiązuje stacji paliw
- d) charakter zabudowy
- **Budynki usługowe nowe**
 - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
 - szerokość elewacji frontowej do 20m
 - rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych, dopuszcza się podpiwniczenie
 - maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m

- forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°-40°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe do linii zabudowy jak na rysunku planu. Dla budynków o funkcji obsługi ruchu drogowego dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 15° – 40°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe bądź prostopadłe do linii zabudowy jak na rysunku planu
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości. W przypadku budynków o funkcji obsługi ruchu drogowego (stacja paliw) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu
- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej. Zabudowa służąca obsłudze ruchu drogowego jest zwolniona z tego warunku

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – w zależności od użyteczności budynku
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki usługowe

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku; pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości; zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej z wyjątkiem obiektów służących obsłudze komunikacji

- Istniejące budynki gospodarcze

- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.
- Dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwu połaciowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu
- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – dla budynków jak na załączniku graficznym do uchwały, zezwala się na umieszczenie urządzeń technologicznych (stacja paliw) wykraczających poza liniami zabudowy zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Istniejący podział geodezyjny
- b) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni zapewniającej możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej
- c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
- d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
- e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

10. Szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z dróg publicznych jak na załączniku graficznym

- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy lub apartament

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej

- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XI. Karta dla terenów U3

1. Oznaczenie 29U3

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna - usługowa

b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,

- dopuszcza się funkcje usługowe komercyjne handel (w tym detaliczny), handel straganowy, hale targowe

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno- porządkowych.
- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych

c) Zgodnie z przepisami odrębnymi

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalna 80%, minimalna- nie wyznacza się

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 85% powierzchni działki, minimalna- nie wyznacza się

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%, maksymalna – nie wyznacza się

d) charakter zabudowy

- **Budynki usługowe nowe w formie hal handlowych dostosowanych do handlu straganowego**

- Budynki jednokondygnacyjne

- Szerokość elewacji frontowej – nie ustala się

- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu

- do kalenicy dachu nie więcej niż 7,5m

- Forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, nachylenie połaci 15°-25°, kalenice prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy jak na rysunku planu

- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne**

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – w zależności od użyteczności budynku

- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie

- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°, kalenice prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy jak na rysunku planu

- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki usługowe

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym); do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości; zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- Istniejące budynki gospodarcze

- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”

- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni zapewniającej możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z dróg publicznych jak na załączniku graficznym

- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie – nie wyznacza się gdyż teren sąsiadujący projektowany na parkingi

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej

- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
 - Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
 - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XII. Karta dla terenów U/MN

1. Oznaczenie 2U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 14U/MN, 24U/MN, 27U/MN, 31U/MN, 34U/MN

2. Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja główna - usługowa
 - b) Funkcje dopuszczone – uzupełniająca mieszkalna i towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,
 - c) Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe usługi wg aktualnych zasad prawa budowlanego
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
 - b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
 - c) architekturę budynków podporządkować zasadzie czerpania inspiracji z architektury regionalnej
- d) Na terenie o symbolu 14U/MN wyklucza się dalsze zagęszczanie zabudowy w stosunku do stanu przed uchwaleniem niniejszego planu
- e) Na terenie o symbolu 5U/MN znajdującym się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej na terenie działki nr 540/2 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych o charakterze usługowym. Styl, forma wykończenia i rodzaj użytych materiałów jak i kolorystyka musi nawiązywać do obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Obiekty te mogą wykraczać poza ustaloną na rysunku planu linię zabudowy. Lokalizację i formę tych obiektów należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
 - b) Ustalenia szczegółowe:
 - obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
 - lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
 - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
 - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
 - Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren 5U/MN w całości podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 11, 12, 13, 14
- teren 5U/MN jest niepodzielny ze względu m.in. na uwarunkowania konserwatorskie
- Na terenie 5U/MN znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 11, 12, 13, 14
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 15, 16
- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21,22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23
- na terenach 2U/MN, 9U/MN, 27U/MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno - kulturowych i współtworzące historyczny charakter zabudowy wsi. Obowiązują ustalenia § 6 ust. 17, 18, 19, 20

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki
- b) intensywność zabudowy- maksymalnie 100% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki
- d) charakter zabudowy

- Budynki usługowo-mieszkalne

- budynki w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz sąsiedztwa: dwie do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe
- szerokość elewacji frontowej do 20m
- rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, dopuszcza się podpiwniczenie
- maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do okapu dachu nie więcej niż 3,8m
- do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
- Forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenice równoległe do dróg i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać.
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- dopuszcza się dachy mansardowe w powiązaniu z zabudową istniejącą
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- na przedmiotowych terenach obowiązuje wymiana pokryć dachowych z eternitu na podane wyżej materiały pod rygorem eliminowania funkcji usługowych w zakresie noclegów, gastronomii i handlu artykułami spożywczymi

- Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie

- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy

- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

- Istniejące budynki usługowo – mieszkalne lub mieszkalne

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw. Przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadowienia parteru. Dla budynków o wyższej wysokości niż ustalona dla nowej zabudowy dopuszcza się rozbudowę w rzucie poziomym do wysokości nie wyższej niż budynek istniejący

- dla budynków mieszkalnych i usługowych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwuspadowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji z ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 10m do kalenicy dachu

- geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45°, dla fragmentów budynku takich jak lukarny, dobudowane garaże, wiaty, werandy, zadaszenia wejść, tarasy itp. nie określa się geometrii dachu;

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) o wysokości nieprzekraczającej rozbudowywanego budynku

- Istniejące budynki gospodarcze

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw.

- dla budynków gospodarczych, przy przebudowie związanej ze zmianą geometrii dachów płaskich i jednospadowych na dwuspadowe, w wypadku braku możliwości spełnienia tych warunków dopuszcza się nadbudowę do wysokości dwóch pełnych kondygnacji ewentualnym poddaszem lecz o wysokości nie wyższej niż 8,0m do kalenicy dachu

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym) do wysokości nie przekraczającej wysokości rozbudowywanego budynku

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”

- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- nie wyznacza się

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Powierzchnia działek istniejąca

b) Dopuszcza się wydzielenie działki z zachowaniem powierzchni działek minimum – 1000m² pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej z zastrzeżeniem ust. 9 pkt.f

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojazdu i dojazdu

f) Teren o symbolu 5U/MN jest niepodzielny ze względu na brak warunków organizacji innego dojazdu jak wskazany na rysunku oraz uwarunkowania konserwatorskie

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

- Na terenie o symbolu 14U/MN wyklucza się dalsze zagęszczanie zabudowy w stosunku do stanu przed uchwaleniem planu

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi wojewódzkiej KDZ na teren działki 541 i dalej przez teren działki 540/4 ustala się służebność przejazdu do działki nr 540/3 jak na rysunku planu
- z drogi KDZ przez teren 8U1 ustala się służebność przejazdu do terenu 7U/MN do terenu działki 548/8
- do pozostałych terenów dostęp poprzez drogi KDZ, KDD, KDW , KDX
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, każdy pokój gościnny oraz dodatkowo minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usług oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca gastronomiczne

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej , gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z przepisami ogólnymi- paragraf 9 Odprowadzenie wód opadowych – jeśli nie ma dostępu do kanalizacji deszczowej powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki- zgodnie z przepisami odrębnymi
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XIII. Karta dla terenów US

1. Oznaczenie 32US

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna- teren sportu i rekreacji oraz usług publicznych

b) Funkcje dopuszczone – zabudowa związana z obsługą terenów sportowych, obiekty i urządzenia, sportowe oraz rekreacyjne, parkingi do obsługi terenów sportowych

c) Funkcje wykluczone – mieszkaniowe, produkcyjne, rzemiosła usługowego, handlu, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązują poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu-obowiązują ustalenia § 6 ust. 21,22
- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki (związane z funkcją podstawową, szatnie, obiekty do przechowywania sprzętu rekreacyjnego, wiaty, altany, obiekty małej architektury itp.)
- b) intensywność zabudowy- maksymalnie 15% powierzchni działki, minimalnie- nie ustala się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80% powierzchni działki, nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- d) charakter zabudowy
 - maksymalna wysokość od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 7,0m
 - Forma i geometria dachu - dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci 25°-45°, bez określania kierunku kalenicy
- e) Wykończenie zewnętrzne
 - Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- f) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) zakaz podziału wtórnego

c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi publicznej dojazdowej KDD

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości stosownie do potrzeb minimum 10 miejsc

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z przepisami ogólnymi- paragraf 9

- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XIV. Karta dla terenów KDU

1. Oznaczenie 37KDU

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna- usługowa

b) Funkcje dopuszczone - obiekty i urządzenia obsługi komunikacji typu stacja paliw z serwisem podstawowym

- towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty itp.,

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) architektura obiektów nie musi nawiązywać do cech architektury regionalnej

b) gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

c) zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z wymogami technologicznymi

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
- Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych

c) Zgodnie z przepisami odrębnymi

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalna 50%, minimalna- nie wyznacza się
- b) intensywność zabudowy- maksymalnie 60% powierzchni działki, minimalna- nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
- d) charakter zabudowy

- **Budynki usługowe**

- Budynki jednokondygnacyjne
- Szerokość elewacji frontowej do 30m, elewacja frontowa równoległa lub prostopadła do linii zabudowy jak na rysunku planu
- Rzędne posadzek parterów budynków dostosowane do funkcji obiektu
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu
- do kalenicy dachu nie więcej niż 9,5m
- Forma i geometria dachu
- dachy dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 25°-40°, kalenica dachu równoległa lub prostopadła do linii zabudowy jak na rysunku planu
- dopuszcza się dachy płaskie
- dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości
- zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej

- **Budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne**

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru – w zależności od użyteczności budynku
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie
- Forma i geometria dachu
- dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
- dopuszcza się dachy płaskie
- dla fragmentów budynku takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów

e) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny

b) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni zapewniającej możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem dostępu do drogi dojazdowej

c) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora

d) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

e) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z drogi KDD jak na załączniku graficznym
- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy lub apartament

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, gdy jej nie ma dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej zgodnie z przepisami ogólnymi- paragraf 9
- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XV. Karta dla terenów KP

1. Oznaczenie / powierzchnia KP

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna – teren parkingów

b) Funkcje dopuszczone – obiekty tymczasowe - małej gastronomii, handlu detalicznego

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) architektura obiektów musi nawiązywać do cech architektury regionalnej

b) gabaryty zabudowy zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

- zakaz lokalizacji małych elektrowni wiatrowych

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaznaczonej na rysunku planu- obowiązują ustalenia § 6 ust. 21, 22

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalna 10%, minimalna - nie wyznacza się

b) intensywność zabudowy- maksymalnie 15%, minimalnie- nie wyznacza się

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%

d) charakter zabudowy – zgodnie z § 7 ust. 1 pkt b)

e) Wykończenie zewnętrzne - zgodnie z § 7 ust. 1 pkt b)

f) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu z wyjątkiem pkt 9b

b) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości

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

- Nie wyznacza się

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu:

- z dróg publicznych jak na rysunku planu

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Odprowadzenie wód opadowych powiązać z siecią kanalizacji deszczowej jeśli istnieje w innym przypadku powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki. Realizować na mocy przepisów odrębnych

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

XVI. Karta dla terenów ZP

1. Oznaczenie / powierzchnia ZP1, ZP2

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna - Teren zieleni urządzonej w formie parków, skwerów i utrzymanych muraw przeznaczonych na cele publiczne

b) Funkcje dopuszczone – Dopuszcza się przejścia piesze, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym obiektów rekreacyjnych, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych

c) Teren ZP1 związany jest z terenem 1U3 i dopuszcza się możliwość rozbudowy stacji kolejki wąskotorowej w kontekście obsługi ruchu turystycznego związanego z funkcjonowaniem kolejki tj. handel, gastronomia, parking, bądź też lokalizacji lokalnego skansenu kolejki wąskotorowej. Ustalenia szczegółowe rozbudowy jak dla terenu 1U3

d) Dopuszcza się przejścia piesze, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury

e) Dla terenów ZP2 wyklucza się lokalizację budynków

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) obiekty realizować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by obiekty te nie degradowały walorów krajobrazowych środowiska

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

- Teren zieleni należy urządzać z maksymalnym wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy – dla terenu ZP1 jak dla terenu 1U3, dla terenu ZP2 zakaz zabudowy budynków, dla obiektów małej architektury nie ustala się
- b) intensywność zabudowy- nie wyznacza się
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - ZP2 minimum 90% powierzchni działki,
 - ZP1 minimum 50% powierzchni działki
 - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. Przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Powierzchnia działki istniejąca
- b) zakaz podziału wtórnego
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu

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

- Dla terenu ZP2 zakaz zabudowy obiektów budowlanych

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej- dojazd do terenu z dróg według rysunku planu
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

XVII. Karta dla terenów ZI

1. Oznaczenie ZI, ZI1

2. Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja główna- zieleń izolacyjna
- b) Teren przeznaczony wyłącznie do nasadzeń roślinnych w celu izolowania terenów mogących oddziaływać niekorzystnie na tereny sąsiednie
- c) Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, a więc zabezpieczając jej skuteczne działanie izolacyjne w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i kompozycji wielopiętrowych
- d) Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej ciąży na właścicielu lub użytkowniku terenu, który może powodować uciążliwości, jeżeli strony nie ustalą inaczej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- nie dotyczy

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

– wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- nie dotyczy

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu

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

- Obowiązuje zakaz zabudowy

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny zieleni izolacyjnej

- przez teren ZI1 dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych aby umożliwić dojście do cmentarza z terenów komunikacyjnych

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

– Nie przewiduje się

XVIII. Karta dla terenów ZN

1. Oznaczenie ZN

2. Przeznaczenie terenu

a) Funkcja główna- zieleń naturalna

b) Teren przeznaczony do naturalnej izolacji kanału melioracyjnego C. Właściciel ma obowiązek okresowego koszenia terenu

c) Obowiązuje zakaz grodzenia terenu

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- nie dotyczy

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- nie dotyczy

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu

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

– Obowiązuje zakaz zabudowy

– Obowiązuje zakaz grodzenia terenu

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- nie dotyczy

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

XIX. Karta dla terenów WS

1. Oznaczenie WS

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna- woda powierzchniowa śródlądowa – kanał melioracyjny C

b) Teren przeznaczony do naturalnej izolacji kanału melioracyjnego C. Właściciel ma obowiązek okresowego koszenia terenu

c) Obowiązuje zakaz grodzenia terenu

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- nie dotyczy

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

– Należy zachować istniejące użytkowanie terenu

– Obowiązuje ścisła ochrona czystości wody dla uzyskania minimum II klasy. Wyklucza się odprowadzanie do kanału wszelkich zanieczyszczeń

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- nie wyznacza się

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- nie dotyczy

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Istniejący podział geodezyjny – zakaz podziału

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

- w warunkach uzasadnionych dopuszcza się budowę przejazdów

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- nie dotyczy

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

XX. Karta dla terenów ZC

1. Oznaczenie ZC

2. Przeznaczenie terenu:

a) Funkcja główna – teren rezerwy na powiększenie cmentarza

b) Funkcje dopuszczone – dopuszcza się przejścia piesze, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym obiektów usługowych typu kiosk uliczny związanych z funkcją terenu, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) obiekty realizować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej oraz tak by obiekty te nie degradowały walorów krajobrazowych środowiska z wyłączeniem obiektów usługowych typu kiosk uliczny

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi

- Teren zieleni należy urządzać z maksymalnym wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 23

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy – nie ustala się

b) intensywność zabudowy- nie wyznacza się

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie wyznacza się

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

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. Przepisów

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Powierzchnie działek istniejąca

- b) zakaz podziału wtórnego
- c) dopuszcza się scalanie działek
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Nie dotyczy
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej- dojazd do terenu z dróg według rysunku planu
- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działek
- d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości **30 %**
- § 11. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu w granicach niniejszego planu zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XXXII/311/2009 z dn. 28 października 2009r. Dz.Urz. Woj. Pomorskiego nr 166 poz. 3198 z 08.12.2009 r.
- § 12. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Dorota Chojna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/437/2014
Rady Gminy Stegna
z dnia 12 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Stegna- Centrum**

Uwaga nr 1 z dnia 26.02.2014r.

Dotyczy działek 569/1, 570/1, 572/1, 574/1, 576/2, 570/3, 570/4, 572/2

Ad 1) Działki nr 569/1, 570/1, 572/1, 574/1, 576/2:

Uwzględniono uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia w planie miejscowym powyższych działek. Wymienione działki zostają przeznaczone na tereny o funkcjach ZC (zieleń cmentarna z możliwością pochówku) oraz ZI (zieleń izolacyjna)

Ad 2) Działki nr 569/1, 570/1, 572/1, 574/1, 576/2:

Uwzględniono uwagę dotyczącą możliwości ogrodzenia terenu cmentarza ogrodzeniem żelbetowym z elementów prefabrykowanych i stosowny zapis został wprowadzony w tekście uchwały

Ad 3) Działki nr 570/3, 570/4, 572/2:

Nie uwzględniono uwagi, która wносиła o zmianę przeznaczenia powyższych działek z terenu usługowego na teren zieleni parkowej. Działki są własnością Gminy Stegna i jej polityka przestrzenna zakłada inne wykorzystanie przedmiotowego terenu niż teren zieleni.

Uwaga nr 2 z dnia 26.02.2014r.

Dotyczy działek 802, 542, 540/2, 540/3

Ad 1) Działka nr 802

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ treść uwagi jest zgodna z przedstawionym do wyłożenia projektem planu. Składający uwagę wnioskował o ustalenie minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% dla terenu działki nr 802 (teren MN/U) i taki dokładnie procent jest zapisany w projekcie planu

Ad 2) Działka 542

Uwaga uwzględniona- wjazd na działkę z terenu 4U/1 został ujęty w rysunku planu

Ad3) Działka 540/2

Uwaga nieuwzględniona - wniosek o dopuszczenie nośników reklamowych o większej powierzchni nie może być uwzględniony, gdyż dla całego planu obowiązują ustalenia zgłoszone przez Urząd Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w piśmie ZN.5150.306.2013.ET. Konserwator zabytków nie zgodził się na zwiększenie powierzchni nośników reklamowych

Ad 4) Działki 540/2, 540/3

Uwaga nieuwzględniona - wniosek dotyczy wyłączenia ze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej przedmiotowych działek, ale nie leży to w gestii i możliwości samorządów gminnych, ale należy do decyzji właściwych terenowo wojewódzkich urzędów konserwatorów zabytków

Ad 5) Działka 540/2

Uwaga uwzględniona - wniosek dotyczył możliwości lokalizacji na powyższej działce urządzeń i obiektów usługowych od strony ulicy Gdańskiej, które mogą wykraczać poza ustaloną linię zabudowy i stosowne zmiany zostały wprowadzone z tekście uchwały

Uwaga nr 3 z dnia 26.02.2014 r.

Dotyczy działki 534/4

Ad 1) Działka 534/4

Uwaga uwzględniona – uwagi dotyczące rozszerzenia możliwości lokowania usług na przedmiotowym terenie zostały uwzględnione w tekście uchwały.

Uwaga nr 4 z dnia 25.02.2014r.

Dotyczą działek 569/1, 570/1, 572/1, 574/1, 576/2

Ad 1) Działki 569/1, 570/1, 572/1, 574/1, 576/2

Uwaga uwzględniona – uwaga dotyczyła przeznaczenia ww działek na teren zieleni cmentarnej z możliwością pochówku. Stosowne zmiany zostały wprowadzone.

Uwaga nr 5 z dnia 05.02.2014r.

Dotyczy działki 776/5

Ad 1) Działka nr 776/5

Uwaga uwzględniona – wniosek dotyczył możliwości powiększenia sąsiedniej nieruchomości o teren należący do spółdzielni. Stosowny zapis dający taką możliwość został zamieszczony w tekście uchwały.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/437/2014
Rady Gminy Stegna
z dnia 12 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna-Centrum

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami*), art. 7 ust. 1, pkt. 2i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami*) i art. 111 ust. 2 pkt 1. ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (*tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.*) Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych,
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych nie szacuje się kosztów budowy infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.