

Uchwała Nr XXXVIII/299/22
Rady Gminy Kozielice
z dnia 15 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), w związku z Uchwałą nr XIX/123/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice, przyjętego Uchwałą Nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego Uchwałami: Nr XV/125/2004 z dnia 23 września 2004 r., Nr XXIII/186/2005 z dnia 07 lipca 2005 r., Nr IX/52/2007 z dnia 23 października 2007 r., Nr XXVIII/195/2010 z dnia 18 marca 2010 r., Nr XXVIII/196/2010 z dnia 18 marca 2010 r. oraz Nr XXIII/242/13 Rady Gminy Kozielice z dnia 21 listopada 2013 r., Rada Gminy Kozielice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, określone zostały na załączniku graficznym do Uchwały nr XIX /123/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice, o powierzchni 13,7033 ha.

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralną część planu stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust. 3, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozielice;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozielice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozielice o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym terenów pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługi, w tym usługi publiczne, a także terenów zabudowy zagrodowej, terenów zieleni urządzonej, terenu lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów rolniczych oraz terenów wód powierzchniowych,

infrastruktury technicznej i komunikacji – dróg publicznych, w celu umożliwienia przestrzennego rozwoju gminy Kozielice, z uwzględnieniem polityki zrównoważonego rozwoju oraz wymogów ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymogów ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności;

- 2) zabezpieczenie potrzeb inwestycyjnych mieszkańców w nawiązaniu do przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), która określa wzajemne normy odległościowe wież elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej;
- 3) określenie układu komunikacyjnego w celu obsługi wyznaczonych terenów;
- 4) ochrona potrzeb interesu publicznego, w tym m.in. w zakresie: rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 12°;
- 2) dojeździe wewnętrznym – należy przez to rozumieć dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym od wyznaczonych w planie terenów dróg;

- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 5) istniejącej zabudowie lub budynku lub sieci – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ganków, ryzalitów, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz wejść do budynków oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejącym budynku;
- 7) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, na której są położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 30% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię, dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ganków, ryzalitów, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz wejść do budynków oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejącym budynku;
- 9) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice, będący przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Kozielice, zgodnie z § 1 ust. 1 i ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 11) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 12) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do jego przeznaczenia oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
 - a) dojazdy wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym zieleń izolacyjna,

- c) elementy wyposażenia terenu – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, oczka wodne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) strefach – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu lub niewyznaczone graficznie wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 15) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach zjazdu i dojazdu wewnętrznego do terenu;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 17) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kozielice dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1, 2 i 3 uchwały, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 18) uciążliwości – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 19) usługach – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwość na otoczenie, w tym pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza, nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 20) usługach publicznych – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usług administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki, także obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;
- 21) wysokości elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy elektrowni wiatrowej do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej);
- 22) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie dwóch budynków przylegających do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, w całości lub w części, do drugiego budynku, pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym oba stykające się ze sobą budynki nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 23) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie budynków przylegających do siebie dwoma ścianami zewnętrznymi (bocznymi), w całości lub w części, dwie pozostałe elewacje stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, wraz ze skrajnymi budynkami w ramach całego zespołu zabudowy szeregowej, przylegającymi do sąsiadujących budynków tylko jedną ścianą boczną.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z: granicami strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody "Miedwie", granicami obszaru zlokalizowanego w odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 6) szpalery drzew;
- 7) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 9) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków tożsame z granicami strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- 10) granice obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków objętego ochroną na mocy planu;
- 11) granice strefy "W-III" ograniczonej ochrony archeologicznej;
- 12) granice obszarów cennych przyrodniczo;
- 13) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN lub średniego napięcia SN.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U i 2MW/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP i 2UP;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP;
- 8) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z i 2Z;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R;
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS i 2WS;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 13) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;

15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;

16) tereny publicznych placów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDPL i 2KDPL.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/U, MW/U, RM, U, UP, ZP, ZL, Z, R, WS, E, KDG, KDL, KDD, KDPL.

3. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 3 niniejszej uchwały przeznaczenie terenu oraz dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określone poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia.

4. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele przeznaczenia terenu i dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację budynków dopuszcza się wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o wydane decyzje i zgłoszenia złożone przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont istniejących budynków lub części istniejących budynków usytuowanych poza liniami zabudowy;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych i mieszkaniowousługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe o niskiej intensywności zabarwienia lub płyta warstwowa w naturalnych odcieniach kolorów ziemi;
- 7) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 8) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;

9) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1MW/U i 2MW/U w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wymiar pionowy obiektu nadawczoodbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzony od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, nie może być większy niż 6 m.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 5) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 9) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, poszczególne tereny oznaczone na rysunku planu należą do następujących standardów akustycznych:
 - a) 1MN, 2MN i 3MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1MW/U i 2MW/U – należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 2UP – należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku realizacji na poszczególnych terenach usług nauki, oświaty, w tym przedszkola lub żłobka obowiązuje stosowanie standardów akustycznych jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
- 10) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się granice obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 10, obowiązuje wymóg ochrony istniejących skupisk drzew i krzewów oraz wkomponowania ich w planowane zainwestowanie w sposób zapewniający utrzymanie oraz ich powiązanie z otaczającym systemem terenów naturalnych, otwartych w celu zapewnienia ciągłości systemu przyrodniczego oraz jego wartości biologicznych i krajobrazowych, przy czym dopuszcza się odstępstwo w przypadkach konieczności realizacji

prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz realizacją inwestycji drogowych;

- 12) obowiązek uwzględnienia i zachowania cieków, systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 13) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych;
- 15) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 16) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 17) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 18) obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 19) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) zakaz zanieczyszczania wód i gleby;
- 21) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 22) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej;
- 23) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków tożsame z granicami strefy "A" ochrony konserwatorskiej, wskazane na rysunku planu, w obrębie których przedmiotem ochrony są:
 - a) gotycki kościół p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa – wpisany do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr 534 – decyzja z 22.12.1965 r.,
 - b) cmentarz przykościelny – wpisany do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr 1179 – decyzja z 04.04.1991 r.;

- 2) ustala się granice obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków objętego ochroną na mocy planu, wskazane na rysunku planu, w których przedmiotem ochrony jest dawny cmentarz ewangelicki – ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 1 i 2, ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie,
 - b) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny,
 - c) skala zabudowy,
 - d) zielen komponowana;
- 4) ustala się granice strefy "W-III" ograniczonej ochrony archeologicznej, wskazane na rysunku planu, tożsame z granicami stanowiska archeologicznego nr 180, którego numer jest przedstawiony na rysunku planu;
- 5) w granicach strefy i stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 4, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dla terenów wyznaczonych w planie, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 2 m i co najmniej 2 m² oraz gwarantować obsługę przeznaczenia terenu oraz dopuszczonych funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale 60° ÷ 90°, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;
- 6) w zależności od potrzeb w granicach poszczególnych terenów należy wydzielić dojazdy wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej, w przypadku wydzielania dojazdu wewnętrznego bez przejazdu – ślepego, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jego zakończeniu placu do zawracania;
- 7) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 8) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, tak aby po dokonaniu podziału umożliwić na niej lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędných

elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru zlokalizowanego w odległości równej lub mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody "Miedwie";
- 3) w granicach obszaru objętego planem występuje urządzenie melioracji wodnych podstawowych – Strumień Nieborowski, zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 2WS, a także urządzenie melioracji wodnej szczegółowe – rów melioracyjny, zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1WS.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) niskiego napięcia nN 0,4 kV – w pasie terenu o szerokości 7 m, po 3,5 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 3 i 4,
 - b) średniego napięcia SN 15 kV – w pasie terenu o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 3 i 4;
- 2) należy uwzględnić inne, niewskazane na rysunku planu: strefy ochronne i strefy techniczne od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami w pkt 3, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne i strefy techniczne, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;
- 4) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej niskiego napięcia nN 0,4 kV lub średniego napięcia SN 15 kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem i innymi regulacjami określonymi w planie;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) zapewnia się swobodny dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

- 9) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - a) linii elektroenergetycznych SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym;
- 10) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych i układach komunikacyjnych;
- 11) wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia i wyprowadzenia do i ze stacji linii elektroenergetycznych;
- 12) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe SN/nN, są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące – nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 13) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - c) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - d) tereny publicznych placów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDPL i 4KDPL,
 - e) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a, b i c, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom o ograniczonych możliwościach poruszania się;
- 4) na terenach, o których mowa w ust 1 lit. d, dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, elementów systemu zagospodarowania wód opadowych, zieleni, pojemników na odpady, placów zabaw oraz wyposażenia dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
- 5) na terenach, o których mowa w ust 1 lit. e, dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, elementów systemu zagospodarowania wód opadowych, zieleni, pojemników na odpady, placów zabaw oraz wyposażenia dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

§ 14. Inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowi budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi publicznej klasy głównej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KDG.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowią:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami: 1UP i 2UP;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP;
- 3) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem 1KDL;
- 4) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 5) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja publicznych placów w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1KDPL i 2KDPL;
- 6) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa i modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV i średniego napięcia SN 15kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 7) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się publiczne tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, a także 1KDPL i 2KDPL - tereny publicznych placów, dla których ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od wyznaczonych w planie terenów przyległych dróg publicznych klasy głównej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 5 m, przy czym przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach niniejszego planu w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolami od 1R do 3R, ustala się możliwość lokalizowania: dojeżdż, dojazdów wewnętrznych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
- 5) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez system dróg publicznych klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej;
- 6) w zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy głównej oznaczonej symbolem 1KDG, klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, a także terenów publicznych placów oznaczonych symbolami: 1KDPL i 2KDPL, z wyjątkiem sieci i przyłączy dla budynków i posesji, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:

- 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- b) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 gospodarstwo domowe,
 - dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy,
 - dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych – 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
 - dla obiektów hotelowych w tym obiektów agroturystycznych – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - dla krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- c) wszystkie miejsca postojowe, o których mowa w lit. b, oraz place manewrowe, przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na terenie i na działce budowlanej, na których ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- d) nie dopuszcza się lokalizacji parkingów samodzielnych wielopoziomowych oraz nadziemnych zespołów jednopoziomowych garaży;
- e) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych – 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- f) miejsca postojowe, o których mowa w lit. e, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- g) dopuszcza się realizowanie miejsc postojowych w formie:

- wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
- jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolnostojących – wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku.

§ 17. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania: systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, a także kontenerowe stacje telekomunikacyjne, oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 3) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
 - b) dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) obowiązuje podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
 - d) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznym,
 - e) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje wymóg ich podczyszczenia, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) z terenów zabudowy usługowej – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:

- możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,

- możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,

b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,

c) z terenów dróg publicznych oraz z terenów publicznych placów – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów,

d) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie,

e) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej,

f) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich,

g) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

8) w zakresie elektroenergetyki ustala się:

a) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej niskiego napięcia nN 0,4 kV i średniego napięcia SN 15kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;

b) obowiązuje bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,

c) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej oraz z istniejących elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych poza obszarem planu,

d) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nN poza liniami ograniczającymi projektowanych dróg publicznych,

- e) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MW/U, RM, U, UP i ZP plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN – 15/0,4 kV, przy zapewnieniu ich bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - f) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV i średniego napięcia SN 15 kV obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §12;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oraz zakazuje się stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni,
 - d) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

§ 18. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa – w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1U na 30%;
- 2) 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1MW/U, 2MW/U, 1RM i 2RM, 3RM i 4RM na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: biura, usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, z zastrzeżeniem ust. 3, realizowane wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi, których łączna powierzchnia użytkowa zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej, przy czym wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów;
- 2) istniejącą zabudowę zagrodową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – do czasu przekształcenia funkcji działki budowlanej zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w ust. 4 pkt 18;
- 3) budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) lokali gastronomicznych, rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych;
- 2) stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych;
- 3) garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako budynki wolnostojące i budynki w formie zabudowy bliźniaczej;
- 3) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz budynkami w formie zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m, przy czym w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej odległość ta liczona jest od zespołu dwóch budynków jednorodzinnych, złączonych ze sobą jedną ze ścian zewnętrznych;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;

- 6) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 7) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 9) dla budynków zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 12) na terenach oznaczonych symbolami: 2MN i 3MN dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 13) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 14) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²;
- 15) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 16) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 17) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 40%;
- 18) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy zagrodowej, w przypadku jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy:
 - a) dopuszcza się wyłącznie produkcję rolną obejmującą: uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze, w tym m.in.: szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy,
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) wymiar pionowy budynku garażu oraz budynku gospodarczego, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m,
 - d) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
 - e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%,
 - f) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8,
 - g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%,
 - h) połacie dachowe dopuszcza się o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1KDG – dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN i 3MN;
- 2) 1KDD i 1KDPL – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: biura, usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 3, realizowane w samodzielnych budynkach oraz w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi, przy czym wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) istniejącą zabudowę zagrodową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – do czasu przekształcenia funkcji działki budowlanej zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w ust. 4 pkt 21;
- 2) budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) lokali rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych;
- 2) stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych;
- 3) garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako budynki wolnostojące i budynki w formie zabudowy bliźniaczej;
- 4) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz budynkami w formie zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m, przy czym w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej odległość ta liczona jest od zespołu dwóch budynków jednorodzinnych, złączonych ze sobą jedną ze ścian zewnętrznych;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;

- 6) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 8) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
- 9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy budynków i budowli garażowych oraz gospodarczych;
- 10) dla budynków zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 11) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 13) na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 14) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 15) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²;
- 16) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 300 m²;
- 17) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 18) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 19) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 40%;
- 20) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U obowiązuje szpaler drzew na odcinku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy zagrodowej, w przypadku jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy:
 - a) dopuszcza się wyłącznie produkcję rolną obejmującą: uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze, w tym m.in.: szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy,
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wymiar pionowy budynku garażu oraz budynku gospodarczego, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m,

- d) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- e) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%,
- f) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8,
- g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%,
- h) połacie dachowe dopuszcza się o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1KDPL, 1KDD i 2KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U;
- 2) 2KDPL i 2KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 3) 1KDG – dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN/U i 4MN/U.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U i 2MW/U ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: biura, usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, gastronomii, usługi publiczne, z zastrzeżeniem ust. 3, realizowane w samodzielnych budynkach, w budynkach zespolonych z budynkami mieszkaniowymi oraz formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych przy czym wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) lokali rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych;
- 2) stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych;
- 3) warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 4) garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 12 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,

- b) 7 m – dla zabudowy usługowej,
 - c) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
 - 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
 - 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy budynków i budowli garażowych oraz gospodarczych;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
 - a) 4 – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - b) 2 – dla zabudowy usługowej;
 - 7) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
 - 9) budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
 - 10) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 300 m²;
 - 11) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 12) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,5;
 - 13) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1KDG – dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U;
- 2) 2KDD i 3KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/U.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM i 4RM ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z możliwością lokalizowania gospodarstw agroturystycznych oraz usług, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, gastronomii, agroturystyki, z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów;
- 2) budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej;
- 3) wody powierzchniowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji: lokali rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 4RM obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;
- 2) zakaz lokalizowania od strony terenów publicznych tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej w tym działalności rolniczej;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla zabudowy zagrodowej oraz usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 5) połacie dachowe dopuszczają się wyłącznie o kącie nachylenia:
 - a) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60° – dla budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) nie większym niż 60°, w tym dachy płaskie – dla budynków usługowych oraz budynków i budowli garażowych, gospodarczych oraz związanych z obsługą rolnictwa;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 40%;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem 4RM obowiązuje szpaler drzew na odcinku, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 1RM;
- 2) 1KDG dla terenu oznaczonego symbolem 2RM;
- 3) 2KDPL i 2KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 4RM;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem oraz z terenu oznaczonego symbolem 4KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 3RM.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie terenu: usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: biura, usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, gastronomii, hotelowe, usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania od strony terenów publicznych tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż;
 - a) 9 m – dla zabudowy usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy budynków i budowli garażowych oraz gospodarczych;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 9) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 200 m²;
- 10) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;
- 11) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 12) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 15%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 1KDG.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się przeznaczenie terenu: usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;

- 2) zakaz lokalizowania od strony terenów publicznych tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 15 m – dla zabudowy usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60° oraz dachy płaskie;
- 6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy budynków i budowli garażowych oraz gospodarczych;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 25%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 2KDD.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UP ustala się przeznaczenie terenu: usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – m.in.: biura, usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, gastronomii;
- 2) budynki gospodarcze, parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania od strony terenów publicznych tymczasowych budynków blaszanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla zabudowy usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;

- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy budynków i budowli garażowych oraz gospodarczych;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: 1KDPL i 2KDD.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP ustala się przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) parkingi realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, przy czym parkingi nie mogą stanowić więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 2) wody powierzchniowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli przekrytych dachem;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzykrytych dachem, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%;
- 6) obowiązuje zieleń wysoka na 50% powierzchni terenu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 2KDD i 3KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie terenu: las wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wody powierzchniowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 90%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z i 2Z ustala się przeznaczenie terenu: zieleń naturalna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wody powierzchniowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2Z obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli przekrytych dachem;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytych dachem, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R, ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna, ogrody, sady, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wody powierzchniowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2R obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2R i 3R obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w §8 uchwały;
- 3) dopuszcza się lokalizację szklarni, których wymiar pionowy, liczony od poziomu terenu przy szklarni do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 6,0 m;
- 4) wymiar pionowy budowli, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 70%.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 1R;
- 2) 1KDG oraz poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 2R;
- 3) 1KDD - dla terenu oznaczonego symbolem 3R.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS i 2WS ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wymiar pionowy budowli, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowlu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 10%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 1KDPL.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się miejsca parkingowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy głównej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 9,2 m oraz 18,0 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;

4) obowiązują obustronne chodniki.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się miejsca parkingowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga klasy lokalnej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDL – 8,8 m;

3) wymiar pionowy wysokość budowli, liczony od istniejącego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się miejsca parkingowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 2KDD obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;

2) obowiązuje droga klasy dojazdowej;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDD – 13,1 m oraz 7,7 m, dla terenu 2KDD – 15,5 m, dla terenu 3KDD – 12,0 m oraz dla terenu 4KDD – 8,7 m oraz 12,7 m;

4) wymiar pionowy wysokość budowli, liczony od istniejącego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;

5) obowiązują obustronne chodniki;

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPL i 2KDPL ustala się przeznaczenie terenu: plac publiczny wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się drogi klasy dojazdowej oraz miejsca parkingowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość placów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDPL – 20,4 m oraz 23,5 m, dla terenu 2KDPL – 19,0 m oraz 25,3 m;

2) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozielice.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiła uchwała nr XIX/123/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 13 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Rokity, gmina Kozielice, obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 14 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice, przyjętego Uchwałą Nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego Uchwałami: Nr XV/125/2004 z dnia 23 września 2004 r., Nr XXIII/186/2005 z dnia 07 lipca 2005 r., Nr IX/52/2007 z dnia 23 października 2007 r., Nr XXVIII/195/2010 z dnia

18 marca 2010 r., Nr XXVIII/196/2010 z dnia 18 marca 2010 r. oraz Nr XXIII/242/13 Rady Gminy Kozielice z dnia 21 listopada 2013 r. Mając na uwadze wprowadzone ograniczenia lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych wynikające z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w myśl art. 15 ust. 8 niniejszej ustawy Rada Gminy Kozielice podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu w przedmiotowym obszarze, głównie celem zapewnienia terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej, nowych terenów pod inwestycje oraz przestrzeni życiowej dla mieszkańców gminy.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych planem). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kozielice.

Projekt planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określającym przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – krajobrazowych planowanej zabudowy w planie zawarto ustalenia dotyczące stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynku oraz kącie nachylenia połaci dachowych budynków;

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne oraz nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W planie określa się ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w §9. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty oraz obszary i strefy podlegające ochronie zgodnie obowiązującymi z przepisami związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami. W przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m.in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód, ziemi oraz ochronę przed hałasem. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §16 pkt 7.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

7) Prawo własności:

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie planu w §15 zostały określone tereny przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności;

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie;

9) Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §14 i §15 określającym inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym oraz w §16 i §17, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zostały zawarte w §13;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obszary objęte planem częściowo posiadają bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §17 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §17 dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Ponadto na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania: systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, a także kontenerowe stacje telekomunikacyjne, oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej.

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §17 pkt 5. W planie został ustalony obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonych wniosków właścicieli nieruchomości.

W okresie wskazanym terminie w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowego planu.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze występujące w granicach obszarów objętych planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na wykonanie zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właścicieli działek i inwestorów, a także przyczynią się do aktywizacji procesów rozwoju tej części gminy, przy zachowaniu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu;

15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Tereny wyznaczone w planie, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową oraz zabudowę usługową oraz zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego jaki stanowią drogi publiczne na terenie wsi Tetyń,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa, zabudowa usługowa oraz zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowane są na działkach przylegających do ulicy posiadającej dostęp do komunikacji publicznej.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Zapisy planu dopuszczają możliwość na wszystkich wyznaczonych w planie terenach lokalizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

-na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, zagrodową oraz zabudowę usługową, wyznaczone są w sąsiedztwie istniejących terenów komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice, obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług rzemiosła i magazynowania;

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice przyjętej Uchwałą Nr XXIII/147/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 29 maja 2017 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet gminy Kozielice.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Kozielice uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obręb Rokity, gmina Kozielice. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), i może stanowić przedmiot uchwalenia.