

**UCHWAŁA NR XL/282/2010**  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**

z dnia 30 sierpnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka**

Działając na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z zm. Dz. U. z 2002 r., nr 23 poz. 220; Dz. U. z 2002 r., nr 62 poz. 558; Dz. U. z 2002 r., nr 113 poz. 984; Dz. U. z 2002 r. nr 214 poz.1806; Dz. U. z 2003 r., nr 80 poz.717; Dz. U. z 2003 r., nr 162 poz.1568; Dz. U. z 2002 r., nr 153 poz.1271; Dz. U. z 2004 r., nr 102 poz.1055; Dz. U. z 2004 r., nr 116 poz.1203; Dz. U. z 2002 r., nr 214 poz.1806; Dz. U. z 2005 r., nr 172 poz. 1441; Dz. U. z 2006 r., nr 17 poz. 128; Dz. U. r., z 2005 nr 175 poz. 1457; Dz. U. z 2006 r., nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 r., nr 48 poz. 327; Dz. U. z 2007 r., nr 138 poz. 974; Dz. U. z 2007 r., nr 173 poz.1218; Dz. U. z 2008 r., nr 180 poz.1111; Dz. U. z 2008 r., nr 223 poz.1458; Dz. U. z 2009 r., nr 52 poz.420; Dz. U. z 2010 r., Nr 28, poz. 142) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zm.: Dz. U. z 2004 r., Nr 6, poz. 41; Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954; Dz. U. z 2005 r., Nr 130, poz. 1087; ; Dz. U. z 2006 r., Nr 45 poz. 319; Dz. U. z 2006r. Nr 225 poz.1635; ; Dz. U. z 2008 r., Nr 123, poz.803, Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227; Dz. U. z 2008 r., Nr 201, poz. 1237; Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r., Nr 24, poz. 124), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z uchwałą nr XXII/134/2008 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 354 ha, którego granice zostały określone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji zabudowy związanej z: mieszkalnictwem, usługami nieuciążliwymi, usługami turystyki, usługami publicznymi, usługami sportu i rekreacji wraz z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz terenami rolnymi, leśnymi, zielenią izolacyjną.

**§ 2. 1.** Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym niniejszym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych „terenów elementarnych”;
- 2) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu elementarnego. W przypadku oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi, dodany został symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 3) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych jako informację podano w nawiasach przybliżoną powierzchnię każdego terenu w hektarach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- 6) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej „K”;
- 8) stanowiska archeologiczne w strefie VII – częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) stanowiska archeologiczne w strefie VIII – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) strefa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150;
- 11) strefa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 12) obszary występowania i gniazdowania gatunków chronionych roślin i zwierząt;
- 13) szpalery drzew.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru Natura 2000 PHL320017 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski;
- 2) granica obszaru chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- 3) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150;
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 5) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 6) obszar występowania gleb torfowych;
- 7) proponowane podziały na działki budowlane;
- 8) proponowane drogi wewnętrzne;
- 9) drogi poza obszarem opracowania;
- 10) szlak rowerowy;
- 11) dominanta wysokościowa.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków na teren działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;
- 2) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia;
- 3) minimalnym terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny teren biologicznie czynny w granicach danej działki lub danego terenu elementarnego o wartości wyrażonej w procentach;
- 4) nawierzchnie specjalne – należy przez to rozumieć nawierzchnie wytwarzane z elastycznych tworzyw sztucznych stosowane jako nawierzchnie ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, boisk sportowych oraz innych miejsc przeznaczonych do rekreacji i wypoczynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wznoszenia budynków lub ich części; linia ta dotyczy wszystkich elementów budynku;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

- 7) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w danym obiekcie;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 9) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcji i zamocowaniami niosący wizualny przekaz informacyjno-reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 10) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony identyfikatorem literowo-cyfrowym;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, którego wartość nie może być przekroczona;
- 15) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na okresowe, ogólnodostępne wynajmowanie pokoi, apartamentów, miejsc noclegowych wraz z usługami związanymi z wynajmem o ile ustalenia planu nie ograniczają części tych usług;
- 16) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu elementarnego a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej;
- 17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów odporne na zanieczyszczenia, nasadzone wielowarstwowo w zwartych zespołach, w celu złagodzenia negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny przepompowni ścieków oznaczone symbolem – K;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone symbolem – MN/UT;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych i usług turystyki – MN/U/UT;
- 5) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – U/MN;
- 6) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem – UP;
- 7) tereny zabudowy usług turystyki – UT;
- 8) teren zabudowy usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – UT/MN;
- 9) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem – US;
- 10) tereny rolne oznaczone symbolem – R;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem – RM;
- 12) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem – P;
- 13) tereny lasów oznaczone symbolem – ZL;

- 14) teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji – ZU/US;
- 15) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem – ZI;
- 16) tereny łąk, pastwisk, nieużytków oznaczone symbolem – ZR;
- 17) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem – WS;
- 18) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;
- 19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL;
- 20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW;
- 22) ciągi pieszo-jezdnej oznaczone symbolem – KPJ.

2. Ustala się tereny oznaczone symbolem: KDZ, KDL, KDD, KPJ związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz tereny przepompowni ścieków oznaczone symbolem K jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związane z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez:
  - a) ujednocianie kolorystyki elewacji,
  - b) określenie kształtu i kolorystyki dachów,
  - c) kształtowanie zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych oraz słupów ogłoszeniowych w formie walca; zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach lasów oraz w liniach rozgraniczających dróg, a także w odległości 3 m od zewnętrznej linii rozgraniczających tych dróg;
- 3) wskazuje się realizację szyldów w formie tablic wyłącznie na ścianach budynków, w których prowadzona jest usługa; ustala się, iż szyld może być umieszczony tylko na ścianach kondygnacji parteru budynku;
- 4) ustala się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jednych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
  - b) maksymalnej wysokości nie przekraczającej 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) ażurowych minimum w 60% powierzchni ogrodzenia, przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem;
- 5) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem K nakazuje się wykonanie ogrodzeń ażurowych minimum w 80% powierzchni ogrodzenia, przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami i terenem;
- 6) na całym obszarze objętym planem zabrania się:
  - a) wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych,
  - b) wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg;
- 7) dopuszcza się grodzenie terenów lasów, o ile konieczność wygrodzenia terenu wynika z planowanej gospodarki leśnej lub ochrony przyrody lub ogrodzenie przynależy do działki budowlanej stykającej się z linią rozgraniczającą lasu, przy czym ogrodzenie to musi być w 90% swojej powierzchni ażurowe i bez jakiegokolwiek podmurówki;
- 8) w granicach obszaru objętego planem zabrania się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - a) całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem P-1,
- b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
- c) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów oznaczonych symbolem terenu MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów oznaczonych symbolem terenu MN/UT, MN/U/UT, U/MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - dla terenu oznaczonego symbolem terenu UT i UT/MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
  - dla terenów oznaczonych symbolem terenu RM dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - dla terenu oznaczonego symbolem P-1 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki własnej,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem P-1 ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- f) wskazuje się strefę od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 o szerokości 2 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,
- g) wskazuje się strefę od gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 0,5 m od osi istniejącego gazociągu średniego ciśnienia, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,
- h) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez wyznaczenie stref o szerokości po 17,5 metra od osi istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, zgodnie z rysunkiem planu,
- w wyznaczonych na rysunku planu strefach zabrania się lokalizowania zabudowy związanej ze stałym przebywaniem ludzi,
  - w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wyznaczone strefy przestają obowiązywać,
- i) lokalizację wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na terenach rolnych oznaczonych w planie symbolem przeznaczenia R, w odległości minimum 300 metrów od linii rozgraniczającej terenów przeznaczonych pod wszelką zabudowę;
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) wskazuje się obszar występowania ropuchy szarej (*Bufo bufo*), w granicy którego ustala się ochronę ropuchy szarej zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) w granicy obszaru występowania ropuchy szarej ustala się:
- zakaz zabudowy,
  - zachowanie terenów biologicznie czynnych w dotychczasowym użytkowaniu,
  - stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki, umożliwiających migracje zwierząt,
  - zakaz zmiany stosunków wodnych,
  - zakaz zasypywania i osuszania terenów podmokłych,
- c) wskazuje się obszar gniazdowania przepiórki polnej (*Coturnix coturnix*), w granicy którego ustala się ochronę przepiórki polnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zachowanie terenów biologicznie czynnych w dotychczasowym użytkowaniu,
- d) dla terenach łąk, pastwisk i nieużytków oznaczonych symbolem ZR-19, ZR-20, ZR-21 ustala się zachowanie istniejących zbiorowisk roślinnych będących potencjalnym obszarem gniazdowania przepiórki polnej,

- e) wskazuje się obszar gniazdowania bociana białego (*Ciconia ciconia*), w granicy którego ustala się ochronę bociana białego zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zakaz niszczenia gniazd,
- f) wskazuje się obszar występowania przyłaszczki pospolitej (*Hepatica nobilis*), w granicy którego ustala się ochronę przyłaszczki pospolitej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wskazuje się obszar występowania bluszczu pospolitego (*Hedera helix*), w granicy którego ustala się ochronę bluszczu pospolitego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) wskazuje się obszar występowania kaliny koralowej (*Viburnum opulus*), w granicy którego ustala się ochronę kaliny koralowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) wskazuje się obszar występowania konwalii majowej (*Convallaria majalis*), w granicy którego ustala się ochronę konwalii majowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) wskazuje się obszar występowania kruszyny pospolitej (*Frangula alnus*), w granicy którego ustala się ochronę kruszyny pospolitej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) ustala się zachowanie obszarów występowania gleb torfowych oraz ich ochronę poprzez:
  - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej prowadzonej pod ziemią, na tym obszarze,
  - zakaz eksploatacji torfów,
  - obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenu;
- l) wszelkie prace ziemne związane ze zmianą stosunków wodnych na obszarze objętym planem muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- m) ustala się zachowanie zbiorników wodnych wskazanych na rysunku planu oraz ich ochronę poprzez :
  - zakaz realizacji jakichkolwiek prac ziemnych prowadzących do obniżenia poziomu lustra wody oraz zmiany linii brzegowej,
  - zachowanie zadrzewień przy zbiornikach wodnych,
- n) ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz ich ochronę poprzez:
  - zachowanie przebiegu i drożności rowów melioracyjnych,
  - zakaz grodzenia rowów melioracyjnych,
- o) ustala się dążenie do zachowania bioróżnorodności poprzez:
  - stopniowe wprowadzanie na terenach lasów drzew zgodnych z siedliskiem,
  - zachowanie na terenach oznaczonych symbolem ZR zbiorowisk łąk wilgotnych,
- p) dla terenów łąk, pastwisk i nieużytków oznaczonych symbolem ZR oraz terenów rolnych oznaczonych symbolem R ustala się:
  - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
  - utrzymanie dotychczasowej gospodarki rolnej i łąkarskiej,
- q) nakazuje się realizację szpalerów drzew terenach oznaczonych na rysunku planu UT-1 i P-1 zgodnie z rysunkiem planu; szpalery drzew należy wykonywać wyłącznie z gatunków drzew liściastych odpornych na zasolenie gleby, minimalna szerokość jednorzędowego szpalera drzew na terenach oznaczonych na rysunku planu UT-1 i P-1 wyniesie 5 metrów.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „K” zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) wskazuje się do zachowania żywoplot stanowiący granicę dawnego cmentarza ewangelickiego,
  - b) dopuszcza się zastąpienie żywoplotu inną formą roślinności, która będzie wyznaczać granicę dawnego cmentarza ewangelickiego,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem rozbudowy istniejącego budynku świetlicy wiejskiej,
  - d) zakazuje się lokalizacji wszelkich naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;

- 2) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne, dla których ustala się strefę W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) stanowisko archeologiczne E-554, nr AZP 14-17/70,
  - b) stanowisko archeologiczne E-516, nr AZP 15-17/42;
- 3) w granicach strefy W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne, dla których ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) stanowisko archeologiczne E-548, nr AZP 14-17/68,
  - b) stanowisko archeologiczne E-549, nr AZP 14-17/69,
  - c) stanowisko archeologiczne E-550, nr AZP 15-17/69,
  - d) stanowisko archeologiczne E-551, nr AZP 15-17/70,
  - e) stanowisko archeologiczne E-552, nr AZP 15-17/71;
- 5) w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 6) wskazuje się następujące obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek przy ul. Kukinka 3 – nr w ewidencji A-021,
  - b) budynek przy ul. Kukinka 7 – nr w ewidencji A-0-22,
  - c) budynek przy ul. Kukinka 9 – nr w ewidencji A-023,
  - d) budynek przy ul. Kukinka 14 – nr w ewidencji A-024,
  - e) budynek przy ul. Kukinka 18;
- 7) dla obiektów wymienionych w §7 pkt 6 będących w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) zakaz zmiany gabarytów obiektu poprzez nadbudowę,
  - b) zakaz zmiany kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, formę stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych elementów stanowiących o wartości kulturowej obiektu,
  - c) zakaz okładania elewacji panelami z tworzyw sztucznych,
  - d) dopuszcza się ocieplenie obiektu z zachowaniem wystroju i kompozycji elewacji o wartości kulturowej obiektu,
  - e) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie z tyłu obiektu zachowując gabaryty, kształtu dachu, formę stolarki okiennej i drzwiowej,
  - f) dopuszcza się adaptacje poddaszy na cele użytkowe,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów chronionych ustaleniami planu, będących w gminnej ewidencji zabytków, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego obiektu,
  - h) rozbiórka może być dokonana po wykonaniu badań technicznych i inwentaryzacji obiektu, której jeden egzemplarz winien być przekazany do właściwego urzędu zajmującego się ochroną zabytków.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni o znaczeniu publicznym i ogólnodostępnym:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznacza się następujące tereny i obiekty o znaczeniu publicznym, ogólnodostępnym:

- a) tereny dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
  - b) tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - c) teren usług publicznych;
- 3) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, kempingów, namiotów oraz domków holenderskich;
- 4) odnośnie obiektów małej architektury:
- a) ustala się wyposażenie terenów o znaczeniu publicznym i ogólnodostępnym w niezbędne obiekty małej architektury, w szczególności: elementy oświetlenia ulicznego, ławki, śmietniki, itp.,
  - b) ustala się ujednoczenie formy architektonicznej i materiału z jakiego są wykonane obiekty małej architektury, w szczególności: latarnie uliczne, ławki, śmietniki lokalizowane w granicach poszczególnych ciągów komunikacyjnych (ulic);
- 5) nakazuje się dostosowanie publicznych ciągów komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
  - b) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych w rejonach przejść dla pieszych,
  - c) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - d) dostosowanie obiektów małej architektury: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych, budek telefonicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego,
  - e) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających dróg.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) wskazuje się granicę obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią (Strugi Malechowskiej) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej, a w szczególności:
  - a) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - b) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej i wznoszenia wszelkich budowli niezwiązanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności będącej elementem zabudowy biologicznej doliny rzeki lub służącej do wzmocnienia brzegów,
  - d) zakaz wykonywania wszelkich robót ziemnych zmieniających ukształtowanie terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelkie obiekty budowlane, za wyjątkiem stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków, na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy muszą być sytuowane zgodnie z tymi liniami.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,



- d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) podział poszczególnych terenów elementarnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
  - a) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
  - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej,
  - c) minimalny front działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić od 70° do 90°.

**§ 12. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy, budowy i remontów systemów komunikacji:**

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-01 jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiącym połączenie pomiędzy gminą Ustronie Morskie a gminą Dygowo;
- 2) drogi klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL są ciągami komunikacyjnymi o znaczeniu lokalnym, stanowią połączenia komunikacyjne pomiędzy obszarem objętym planem a Ustroniem Morskim oraz terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi w studium, wzdłuż projektowanej drogi krajowej nr 11, zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze planu;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym planem;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze planu;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jednych na obszarze planu.

**§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:**

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 3) w zależności od potrzeb na wszystkich terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
  - a) dla całego obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez podłączenie do istniejących i projektowanych sieci,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się budowę studni służących do czerpania wód do celów gospodarczych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych działek budowlanych nastąpi poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na wszystkich terenach, za wyjątkiem: terenów dróg publicznych, parkingów wielostanowiskowych (powyżej 10 miejsc parkingowych w jednym kompleksie) oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-1 dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej,

- d) odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów wielostanowiskowych (powyżej 10 miejsc parkingowych w jednym kompleksie) oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-1 nastąpi, po podczyszczeniu, poprzez sieć kanalizacji deszczowej albo poprzez powierzchniowy system odprowadzania wód do istniejącego i projektowanego systemu rowów melioracyjnych lub wód płynących,
  - e) podczyszczanie wód opadowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) ustala się lokalizację przepompowni ścieków na terenach elementarnych oznaczonych symbolem K zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV,
  - b) należy stopniowo likwidować i zastępować istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem, podziemnymi sieciami kablowymi,
  - c) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne według zasad określonych w przepisach odrębnych,
  - d) nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kubaturowe lub wbudowane w budynki;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorowych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) telekomunikacja - ustala się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej i jej rozbudowę według potrzeb;
- 9) gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Ustronie Morskie, w szczególności:
- a) na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc segregacji odpadów dla zespołów działek budowlanych,
  - d) odpady będą wywożone na składowisko odpadów, do sortowni odpadów lub spalarni odpadów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 14.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: K-1 (0,0092 ha), K-2 (0,0100 ha), K-3 (0,0036ha), K-4 (0,0102 ha), K-5 (0,0137 ha), K-6 (0,0067 ha), K-7 (0,0060 ha), K-8 (0,0036 ha), K-9 (0,0048 ha), K-10 (0,040 ha),

- 1) przeznaczenie terenu – przepompownia ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów przepompowni ścieków,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego - 70% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) minimalny teren biologicznie czynny w granicach terenu elementarnego – 20% powierzchni terenu elementarnego,
  - d) ustala się, że powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele infrastruktury kanalizacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dla terenu K-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,

- b) dla terenu K-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02;
  - c) dla terenu K-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-05,
  - d) dla terenu K-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-05,
  - e) dla terenu K-5 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,
  - f) dla terenu K-6 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01,
  - g) dla terenu K-7 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,
  - h) dla terenu K-8 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-10,
  - i) dla terenu K-9 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-10,
  - j) dla terenu K-10 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02;
  - k) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-1 (0,7146 ha); MN-2 (1,8316 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
- b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-01,
  - w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczonym symbolem ZL- 1, ZL- 2, ZL- 3,
- f) minimalny teren biologicznie czynny - 70% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
- k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5m,
- l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,

- m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - o) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - p) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek- 30 m;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-01,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-3 (2,9104 ha); MN-4 (0,3685 ha); MN-5 (2,1670 ha); MN-6 (2,3856 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-03, KDW-04, KDW-05,
    - w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczonym symbolem ZL- 9, ZL- 10, ZL- 11, ZL- 12,
  - f) minimalny teren biologicznie czynny - 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,

- k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5m,
  - l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - o) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - p) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego MN-5 występuje strefa W-II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt3;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek- 30 m;
- 5) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW-03, KDW-04, KDW-05,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-7 (4,74ha):**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe mogą być realizowane wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-05,
  - d) minimalny teren biologicznie czynny - 65% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach terenu elementarnego,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - h) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - i) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - j) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

- k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego występuje strefa W-II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt3;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki o numerze ewidencyjnym 141/6 - 3,16ha,
  - b) minimalna powierzchnia działki o numerze ewidencyjnym 141/18 – 1,58 ha;
- 5) zasady w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-05,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-8 (1,5875 ha); MN-9 (0,8573 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01, KDD-04,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-02, KDW-05,
  - f) minimalny teren biologicznie czynny – 70% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4 w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - l) dachy dla budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połąci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

o) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości :

a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup> ,

b) minimalny front nowowydzielanych działek – 35 m,

c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;

4) zasady w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN-8 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznych klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-05,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN-9 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznych klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-02,

b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-10 (0,8721 ha); MN-11 (2,7496 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wolnostojące,

b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,

c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01,

- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,

- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-07,

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczonym symbolem ZL- 7,

f) minimalny teren biologicznie czynny - 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,

- k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5m,
  - l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - o) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - p) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - q) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek- 30 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-02 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-07,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-12 (2,2387 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-08,
  - f) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6 w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,



- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego budynków – 5 m,
  - l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o głównych spadkach połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - o) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01 poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW-08,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-13 (1,8796 ha); MN-14 (3,0876):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
- b) poza zabudową mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem KDW-08, KDW-09,
- f) minimalny teren biologicznie czynny – 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,

- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego budynków – 5 m,
  - l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o głównych spadkach połaci od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - o) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1400 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01 poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem: KDW-08, KDW-09,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN-15 (2,7037 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) ograniczenia ilości budynków garażowych i gospodarczych nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - d) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01 i od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-05,

- g) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6 w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - k) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - l) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5 m,
  - m) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m,
  - n) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - o) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - q) kalenice dachów budynków mieszkalnych – równoległe do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,
  - r) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - s) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - t) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - u) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości
  - v) dla obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte z w §7 pkt 7;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01;
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 2 miejsc postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 23.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN-16 (1,6861 ha); MN-17 (1,8381 ha); MN-18 (1,9605 ha) MN-19 (3,6827 ha), MN-20 (0,6777 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) ograniczenia ilości budynków garażowych i gospodarczych nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - d) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
  - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01 oraz od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem: KDD-05 i KDD-06, oraz od drogi wewnętrznej KDW-13 i KDW-14,
    - w odległości 18m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
  - h) minimalny teren biologicznie czynny - 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - l) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - m) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5m,
  - n) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m
  - o) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - p) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - q) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - r) kalenice dachów budynków mieszkalnych – równoległe do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,
  - s) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - t) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - u) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - v) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego MN-19 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek - 23 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-05 i KDD-06, oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW-13, KDW-14,
  - b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN-21 (0,5905 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- c) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj. - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,
- f) minimalny teren biologicznie czynny - 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
- k) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – 5m,
- l) dachy dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
- m) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- n) kalenice dachów budynków mieszkalnych – równoległe do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,
- o) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
- p) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
- q) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1400 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalny front nowowydzielanych działek - 21 m,

c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;

4) zasady w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,

b) miejsca postojowe – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 25.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/UT-1 (1,7760 ha); MN/UT-2 (2,1704 ha); MN/UT-3 (1,7586 ha); MN/UT-4 (2,8326 ha), MN/UT-5 (1,3136 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usług turystyki;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,

d) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na funkcję zabudowy usług turystyki,

e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garażowe dopuszcza się wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych,

f) ograniczenie lit e) nie dotyczy istniejącej zabudowy zagrodowej do czasu zmiany jej funkcji,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-1 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01 oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczonej symbolem ZL-7,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-2 i MN/UT-3 w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02 i KDD-03 oraz drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-06, w odległości 18 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-4 w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02 i KDD-03,

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-5 w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04 i KDD-05 oraz w odległości 18 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

h) minimalny teren biologicznie czynny – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,

j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

l) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 10 m,

- m) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m,
  - n) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych - dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) pokrycie dachów – dachówka, blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - q) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - r) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - s) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek - 35 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem: KDD-01; KDD-02; KDD-03, KDD-04, KDD-05 oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW-06, KDW-07,
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 26. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/UT-6 (2,3874 ha); MN/UT-7 (3,6520 ha); MN/UT- 8 (4,1078 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usług turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,
  - d) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na funkcję zabudowy usług turystyki,
  - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe muszą być realizowane wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-6 w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-04, KDD-05,
- dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN/UT-7, MN/UT-8 w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem: KDD-05,

- g) minimalny teren biologicznie czynny – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - k) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 10 m,
  - l) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m
  - m) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - n) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) pokrycia dachów – dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - p) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym, ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - q) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek - 40 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-04, KDD-05,
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U/UT-1 (2,0524 ha); MN/U/UT-2 (8,6189 ha); MN/U/UT-3 (1,7604 ha); MN/U/UT-8 (6,0464 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - zabudowa usług turystyki,
  - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych innych niż usługi turystyki, która może zajmować maksymalnie 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,
  - c) usługi uzupełniające wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, budynku usług turystyki lub budynku mieszkalno-usługowego,
  - d) pomieszczenia gospodarcze i garażowe muszą być realizowane wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,
  - f) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na funkcję zabudowy usług turystyki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-02,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-10, KDW-12,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonymi symbolem KPJ-03 i KPJ-04,
  - h) minimalny teren biologicznie czynny – 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - l) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 10 m,
  - m) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m,
  - n) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) kalenice dachów budynków mieszkalnych – równoległe do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02,
  - q) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - r) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - s) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - t) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,
  - u) dla obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w w §7 pkt 7;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego MN/U/UT-1, MN/U/UT-2, MN/U/UT-8, występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek - 35 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;

5) zasady w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ-03 i KPJ-04 oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW-10, KDW-12,

b) miejsca postojowe:

- ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
- ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 28.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/U/UT-4 (0,9408 ha); MN/U/UT-5 (1,1994 ha); MN/U/UT-6 (0,6043 ha); MN/U/UT-7 (0,9948 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usług turystyki,

b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych, która może zajmować maksymalnie 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,

c) usługi uzupełniające wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, budynku usług turystyki lub budynku mieszkalno-usługowego,

d) pomieszczenia gospodarcze i garażowe muszą być realizowane wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- w odległości 45m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem i KDL-03,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-02, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-08,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-12,

f) minimalny teren biologicznie czynny – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6 w granicach działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

j) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 10 m,

k) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

l) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

m) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalny front nowowydzielanych działek - 35 m,
- c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;

4) zasady w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 i KDL-03, oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-12,
- b) miejsca postojowe:
  - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
  - ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 29.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U/UT-9 (3,4515 ha); MN/U/UT-10 (6,1127 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - zabudowa usług turystyki,
- b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych innych niż usługi turystyki, która może zajmować maksymalnie 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- b) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,
- c) usługi uzupełniające wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, budynku usług turystyki lub budynku mieszkalno-usługowego,
- d) pomieszczenia gospodarcze i garażowe muszą być realizowane wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia wszelkich robót budowlanych określonych przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszym paragrafie,
- f) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na funkcję zabudowy usług turystyki,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-02 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-04,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem, KDW-11,
- h) minimalny teren biologicznie czynny – 65% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5 w granicach działki budowlanej,

- j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych - 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - l) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – 10 m,
  - m) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10 m,
  - n) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki i budynków mieszkalno-usługowych – dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) dachy dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) kalenice dachów budynków mieszkalnych – równoległe do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02,
  - q) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - r) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dachów w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - s) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - t) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,
  - u) dla obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego MN/U/UT-10 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek - 30 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-04 oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczona symbolem KDW-11,
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
    - ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 30.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: U/MN-1 (2,5192 ha); U/MN-2 (0,5773 ha) :

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usług nieuciążliwych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe wolnostojące,

- b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - c) budynki usługowo-mieszkalne wolnostojące,
  - d) poza budynkami: usługowymi, mieszkalnymi i usługowo-mieszkalnymi dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego,
  - e) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną oznaczoną symbolem KDZ-01,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-01 i KDL-02,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-09,
  - h) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0 w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - l) maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – 12m,
  - m) maksymalna wysokość budynków: garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego – 5m,
  - n) dachy dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – dwuspadowe i wielospadowe o spadku głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - p) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki,
  - q) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m,
  - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:
    - dla terenu elementarnego U/MN-1 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-09,
    - dla terenu elementarnego U/MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01;
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 31. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN-3 (0,7943 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe wolnostojące,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- c) budynki usługowo-mieszkalne wolnostojące,
- d) poza budynkami usługowymi, mieszkalnymi i usługowo-mieszkalnymi dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczo, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
- e) wolnostojący budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- f) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek funkcji podstawowej,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną oznaczoną symbolem KDL-01,
- h) minimalny teren biologicznie czynny - 50% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7 w granicach działki budowlanej,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- l) maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – 10m,
- m) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego – 5m,
- n) dachy dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych – dwuspadowe i wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- o) dachy dla budynków: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego – dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- p) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
- q) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek - 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m,
- c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 metrów, który nie jest frontem działki;

4) zasady w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01;
- b) miejsca postojowe:
  - ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 32. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: UP-1 (0,1780 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - usługi publiczne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na działce o numerze ewidencyjnym 81 wskazuje się lokalizację boiska sportowego lub placu zabaw dla dzieci,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-02,
  - c) minimalny teren biologicznie czynny w granicach terenu elementarnego – 60% powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2 w granicach terenu elementarnego,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usług publicznych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - g) maksymalna wysokość budynku usług publicznych – 10 m,
  - h) dach dla budynku usług publicznych – dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - i) pokrycie dachu – dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - j) dla budynku istniejącego dopuszcza się zachowanie dachu w kolorze grafitowym, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - k) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie terenu elementarnego,
  - l) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;
  - m) ustala się, że teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02,
  - b) miejsca postojowe:
    - minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
    - minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

§ 33. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UT- 1 (3,6540 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług turystyki z zapleczem konferencyjno-rekreacyjno-sportowym, na działkach o nr ewidencyjnym 141/15 i 141/16 dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego,
  - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych, która może zajmować maksymalnie 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- w odległości 12 m linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-03,
- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-04,
- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczonym symbolem ZL-13,

b) minimalny teren biologicznie czynny – 40% powierzchni w granicach działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni w granicach działki budowlanej,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków hotelarskich :

- dla budynków z dachami spadzistymi – 4 kondygnacje nadziemne w tym dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym,
- dla budynków z dachami płaskimi – 4 kondygnacje nadziemne,

e) maksymalna wysokość dla obiektów przeznaczenia podstawowego – 15 m,

f) maksymalna wysokość dominanty wysokościowej wskazanej na rysunku planu – 15m,

g) dachy - płaskie, dwuspadowe, wielospadowe,

h) dla dachów spadzistych kąt nachylenia – od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

i) pokrycie dachów spadzistych – dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

j) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości;

k) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią komponowaną z drzew, krzewów, roślin ozdobnych i roślinności trawiastej,

l) ustala się nakaz wprowadzenia podwójnego szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek- 4000 m<sup>2</sup> ;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-03 i KDD-04,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-01,

b) warunki postojowe:

- ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament,
- ustala się minimum 5 miejsc postojowych dla autokarów,
- ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług nieuciążliwych niż usługi turystyki;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości działek 141/15 i 141/16 - 30%.

**§ 34.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/MN-1 (4,7162 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usług turystyki,



- b) uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usług turystyki wolnostojące lub pokoje, apartamenty do wynajęcia w budynkach mieszkalnych,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - c) dopuszcza się zabudowę letniskową wyłącznie w formie trwałej zabudowy w szczególności: budynki drewniane lub murowane,
  - d) w granicach jednej działki budowlanej dla zabudowy letniskowej należy przyjąć jednakowy rodzaj dachu, jego spadek, kolorystykę pokrycia dachowego i jednakowy rodzaj elewacji,
  - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe muszą być realizowane wyłącznie w ramach budynków usług turystyki , budynków mieszkalnych,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu tj.: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-02, oraz w odległości 45m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-03,
  - g) minimalny teren biologicznie czynny – 75% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2 w granicach działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni w granicach działki budowlanej,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - k) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki – 10 m,
  - l) maksymalna wysokość budynków letniskowych – 6,5m,
  - m) dachy dla budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki– dwuspadowe i wielospadowe o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, w szczególności wyklucza się dachy mansardowe,
  - n) dachy dla budynków letniskowych – dwuspadowe o kacie nachylenia od 30° do 45° , przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - o) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - p) elewacje zewnętrzne budynków mieszkalnych, budynków usług turystyki:
    - tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,
    - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze
  - q) elewacje zewnętrzne budynków letniskowych:
    - tynki w kolorze białym,
    - dopuszcza się elewacje drewniane,
    - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor w odcieniach brązu,
  - r) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią komponowaną z drzew, krzewów, roślin ozdobnych i roślinności trawiastej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 0,5 ha,
  - b) minimalny front nowowydzielanych działek – 60 m
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 i KDL-03,
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament,
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na budynek letniskowy,

- ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 35.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: US-1 (1,1793 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia usług sportu i rekreacji,
- b) plaża;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń rekreacji,
  - b) wzdłuż brzegu zbiornika wodnego oznaczonego symbolem WS-9 wskazuje się realizację plaży trawiastej o maksymalnej szerokości 30m licząc od linii rozgraniczającej z tym terenem,
  - c) dopuszcza się realizację stanowisk wędkarskich oraz altan z miejscem do grillowania,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury takich jak: ławki, pojemniki na śmieci,
  - e) obiekty małej architektury muszą posiadać ujednoliconą formę architektoniczną oraz muszą posiadać elementy widoczne wykonane z naturalnych materiałów, takich jak drewno lub kamień, w naturalnej ich kolorystyce,
  - f) minimalny teren biologicznie czynny - 90% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
  - g) ustala się, że nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów naturalnych takich jak kamień naturalny, żwir, drewno,
  - h) dla placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych dopuszcza się nawierzchnie specjalne;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną działki z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02 poprzez drogę wewnętrzną oznaczona symbolem KDW-04;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 36.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: US-2 (5,2774 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi sportu, w tym usługi w zakresie jeździectwa oraz rekreacji,
- b) uzupełniające: zabudowa usług turystyki, która może zajmować maksymalnie 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na terenie elementarnym;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa usług sportu,
- b) zabudowa usług turystyki,
- c) poza zabudową usług sportu i turystyki dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, w szczególności związanych z hodowlą koni,
- d) minimalny teren biologicznie czynny – 80% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni w granicach terenu elementarnego,

- f) maksymalna wysokość budynków usług sportu, budynków usług turystyki oraz budynków gospodarczych związanych z hodowlą koni – 10 m,
- g) dachy budynków usług sportu i usług turystyki – dwuspadowe i wielospadowe, o spadkach połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- h) dachy budynków gospodarczych – dwuspadowe i wielospadowe, o spadkach połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- i) pokrycie dachów – dachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramiczne,
- j) elewacje zewnętrzne:
  - tynki w kolorze białym z elementami drewnianymi typu muru pruskiego, mury z cegły ceramicznej nietynkowane, kamienia naturalnego,
  - dopuszcza się elewacje drewniane,
  - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor w odcieniach brązu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej teren elementarny;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04,
  - b) miejsca postojowe:
    - ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościny lub apartament;
    - ustala się minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług nieuciążliwych niż usługi turystyki;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 37.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: R-1 (7,1905 ha); R-2 (7,4933 ha); R-3 (3,1721 ha); R-4 (27,8952 ha); R-5 (3,2867 ha); R-6 (1,4048 ha); R-7 (11,3491ha); R-8 (22,9585ha); R-9 (15,3029 ha); R-10 (12,4330 ha); R-11 (9,6276 ha); R-12 (6,2179ha):

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) zabrania się zalesiania terenów łąk, pastwisk, nieużytków i gruntów ornych;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego R-8 występuje strefa W-II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego R-7, R-9 R-10, R-12 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 5;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna – ustala się wjazd na tereny rolnicze z dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dojazdowej, ciągów pieszo-jezdných;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 9) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 38.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: RM-1 (1,7102 ha); RM-2 (0,1136 ha); RM-3 (0,7096 ha); RM-4 (1,8531 ha); RM-5 (0,5968 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
  - b) uzupełniające – usługi agroturystyki; wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wolnostojące w zabudowie zagrodowej,
  - b) minimalny teren biologicznie czynny w granicach terenu elementarnego – 50% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 w granicach działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - g) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 10m,
  - h) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe i wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek ,
  - i) dachy dla budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie zagrodowej – dwuspadowe i wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - j) pokrycie dachów – dachówka, blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w jasnych odcieniach: beżu, kremowego, żółci i szarości,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek budowlanych wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - dla terenu elementarnego RM-1 ustala się obsługę komunikacyjną działki z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01,
    - dla terenu elementarnego RM-2 i RM-3 ustala się obsługę komunikacyjną działki z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonej symbolem KPJ-01,
    - dla terenu elementarnego RM-4 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-03 oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonej symbolem KPJ-03,
    - dla terenu elementarnego RM-5 ustala się obsługę komunikacyjną działki z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-07;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

**§ 39.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: P-1 (4,0249 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
  - b) uzupełniające – budynki administracyjno-socjalne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu tj.:
    - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01,
    - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-01,

- b) minimalny teren biologicznie czynny - 35% powierzchni w liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni w liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków produkcyjnych, składów magazynów – 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków administracyjno-socjalnych – 2 kondygnacja nadziemne,
  - f) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków administracyjno-socjalnych – 10 m,
  - g) ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów technicznych służących obiektom produkcyjnym,
  - h) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 35° przy czym główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) pokrycie dachów spadzistych – blacha, dachówka lub blachodachówka ,
  - j) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie działki budowlanej ,
  - k) elewacje zewnętrzne – dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła,
  - l) ustala się nakaz wprowadzenia podwójnego szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-01 oraz pojedynczego wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL-01;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek - 5000 m<sup>2</sup> ;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działki z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01,
  - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m<sup>2</sup> i 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych powyżej 15t na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§ 40.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: ZL-1 (0,4269 ha); ZL-2 (0,1815 ha); ZL-3 (0,3929 ha); ZL-4 (1,7235 ha); ZL-5 (0,1395 ha); ZL-6 (4,7941 ha); ZL-7 (17,7900 ha); ZL-8 (1,3541 ha); ZL-9 (0,1980 ha); ZL-10 (0,3707 ha); ZL-11 (0,0408 ha); ZL-12 (0,9821 ha); ZL-13 (0,2028 ha); ZL-14 (1,0274 ha); ZL-15 (0,3087 ha); ZL-16 (0,1602 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu,
  - b) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie powodowała wycinki drzew;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego ZL-15 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów lasów z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnymi lub innych dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 41.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU/US-1 (2,0840 ha):

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zieleni urządzonej,
- b) usługi sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem: obiektów małej architektury, urządzeń placu zabaw dla dzieci, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń rekreacji,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury takich jak: ławki, pojemniki na śmieci,
- d) obiekty małej architektury muszą posiadać ujednoczoną formę architektoniczną oraz muszą posiadać elementy widoczne wykonane z naturalnych materiałów, takich jak drewno lub kamień, w naturalnej ich kolorystyce,
- e) minimalny teren biologicznie czynny - 80% powierzchni w granicach terenu elementarnego,
- f) ustala się, że nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów naturalnych, w szczególności takich jak: kamień naturalny, żwir, drewno;
- g) dla placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych dopuszcza się nawierzchnie specjalne;

3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego występuje strefa W-II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 3;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczającej terenu elementarnego;

5) zasady w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-05;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

**§ 42.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI-1 (0,5859 ha):

1) podstawowe przeznaczenie terenu – zieleni izolacyjnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) ustala się zagospodarowanie terenów zielenią wysoką z przewagą gatunków drzew liściastych;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-01;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 43.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: ZR-1 (1,1482 ha); ZR-2 (0,5650 ha); ZR-3 (4,3514 ha); ZR-4 (2,6774 ha); ZR-5 (0,2790 ha); ZR-6 (5,4376 ha); ZR-7 (7,6649 ha); ZR-8 (7,8842 ha); ZR-9 (0,3225 ha); ZR-10 (1,4708 ha); ZR-11 (1,2842 ha); ZR-12 (0,2437 ha); ZR-13 (15,0365ha); ZR-14 (0,8391 ha) ZR-15(0,6059 ha); ZR-16(1,1021 ha); ZR-17(0,0493 ha); ZR-18(0,1859 ha); ZR-19(0,1218 ha); ZR-20(0,1246 ha); ZR-21(0,1628 ha):

1) przeznaczenie terenu – łąki, pastwiska, nieużytki,

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- b) dla terenów elementarnych ZR-4, ZR-5 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w pasie terenu o szerokości 15m licząc od linii rozgraniczającej wyznaczającej na rysunku planu tereny oznaczone symbolem WS-5, WS-7, WS-8, o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m,
  - c) zabrania się zalesiania terenów łąk, pastwisk, nieużytków,
  - d) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających łąk, pastwisk, nieużytków,
  - e) dla terenów elementarnych ZR-3, ZR-6 i ZR-7 dopuszcza się lokalizację sztucznego zbiornika wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego ZR-10, ZR-12 i ZR-17 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 5;
  - 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów łąk, pastwisk, nieużytków z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
  - 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 44.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: WS-1 (0,0366 ha); WS-2 (0,0743 ha); WS-3 (0,0752 ha); WS- 10 (0,0239 ha); WS-11 (0,1373 ha); WS-12 (0,0815 ha); WS-13 (0,0194 ha); WS-14 ( 0,0307 ha); WS-15 (0,0290 ha); WS-16 (0,2269 ha); WS-17(0,1188 ha); WS-18 (0,0872 ha); WS-19 (0,0551 ha); WS-20 (0,0557 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe - rowy melioracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu wód powierzchniowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
  - a) ustala się utrzymanie rowów i kanałów melioracyjnych w formie otwartej,
  - b) dopuszcza się przesklepienie rowów melioracyjnych i kanałów melioracyjnych wyłącznie w celu koniecznych przejść i przejazdów,
  - c) zabrania się wygradzania terenów rowów melioracyjnych i kanałów melioracyjnych w sposób uniemożliwiający ich konserwację;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego WS-17 i WS-19 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7pkt 5;
- 4) wskazuje się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 45.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: WS-4 (0,8008 ha); WS-5 (1,3179 ha); WS-6 (0,1609 ha); WS-7 (1,5673 ha); WS-8 (0,3567 ha); WS-9 (0,7443 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wszelkie prace ziemne w liniach rozgraniczających terenów wód powierzchniowych muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, takich jak: pomosty i kładki,
  - c) obiekty małej architektury muszą posiadać elementy widoczne wykonane z drewna;
  - d) dopuszcza się zarybianie wód powierzchniowych w celach wędkarskich;
- 3) wskazuje się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-4 ustala się dostęp z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-01 poprzez teren elementarny oznaczony symbolem ZR-3,
  - b) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-5 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01 poprzez drogi leśne realizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi poprzez teren oznaczony symbolem ZL-6,

- c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-6 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-01 poprzez drogi leśne realizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi poprzez teren oznaczony symbolem ZL-7,
  - d) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-7 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,
  - e) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-8 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02,
  - f) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS-9 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-04 przez teren elementarny oznaczony symbolem US-1;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§ 46.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDZ-01 (2,7924 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20m,
  - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 2m,
  - c) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej,
  - d) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 47.** Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL-01 (1,3816 ha); KDL-02 (1,6329 ha); KDL-03 (1,1200 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających :
    - drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-01, KDL-02 – minimalnie 12 m,
    - drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-03 – zgodnie z rysunkiem planu tj. 0-5 m w granicach obszaru objętego planem, pozostała część drogi zlokalizowana poza obszarem planu,
  - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 2m,
  - c) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego KDL-01, KDL-02 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek drogowych wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.



**§ 48.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD-01 (1,5265 ha); KDD-02 (0,8861 ha); KDD-03 (0,3020 ha); KDD-04 (0,5178 ha); KDD-05 (0,8631 ha); KDD-06 (0,6482 ha); KDD-07 (1,6995 ha); KDD-08 (0,4602 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg – 10 m,
  - b) dla drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-04 ustala się wykonanie placu manewrowego o wymiarach 14x20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego KDD-02, KDD-06, KDD-07 występuje strefa W-II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek drogowych wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 49.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW-01 (0,3356 ha); KDW-02 (0,0790 ha); KDW-03 (0,1584 ha); KDW-04 (0,1254 ha); KDW-05 (0,2683 ha); KDW-06 (0,2760 ha); KDW-07 (0,2008 ha); KDW-08 (0,2715 ha); KDW-09 (0,5164 ha); KDW-10 (0,7860 ha); KDW-11 (0,5897 ha); KDW-12 (0,4336 ha); KDW-13 (0,0887ha); KDW-14 (0,1462 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
    - 10m dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-05, KDW-09,
    - 8 m dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-01, KDW-03, KDW-04, KDW-06, KDW-08, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14,
    - 6m dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-02, KDW-07,
  - b) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem: KDW-02, KDW-03, KDW-04, KDW-08, KDW-10, KDW-11, KDW-13 ustala się wykonanie placów manewrowych o minimalnych wymiarach 14x14m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego KDW-10, KDW-12 występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt5;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 50.** Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KPJ-01 (0,1043 ha); KPJ-02 (0,1508 ha); KPJ-03 (0,3571 ha); KPJ-04 (0,2590 ha); KPJ-05 (0,2690 ha); KPJ-06 (0,2633 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych ciągów pieszo-jezdnych – 8 m,

- b) ustala się utwardzenie nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - c) dla ciągach pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem: KPJ-01, KPJ-06 ustala się wykonanie placów manewrowych o minimalnych wymiarach 14x20m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się rozróżnienie części jezdnej i pieszej wyłącznie fakturą lub kolorem nawierzchni,
  - e) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - f) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
  - 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

§ 51. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia: na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 19,9034 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzieloną decyzją z dnia 26.03.2010r. znak GZ.tr.057-602-136/10 oraz na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,0376 ha za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego udzieloną decyzją z dnia 21.04.2010r. znak WRiOŚ-IV-EN-6140-7/10.

§ 52. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Basarab**

Przewodniczący Rady

**Andrzej Basarab**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/282/2010

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 30 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Rysunek planu w skali 1:2000**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 Dz.U. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Dz.U z 2008 r. Nr 201 poz. 1237, Dz.U. z 2008r. Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124) Rada Gminy Ustronie Morskie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Wójt Gminy Ustronie Morskie ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 4 maja 2010 roku do 25 maja 2010 roku, w dniu 20 maja 2010 roku została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 8 czerwca 2010 roku, w którym to terminie osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.** Rada Gminy Ustronie Morskie stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka złożono osiemnaście uwag.

**§ 3.** Rada Gminy Ustronie Morskie podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

**§ 4.** 1. W dniu 25 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 2/1 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą zmiany minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek budowlanych z 2000 m<sup>2</sup> na 1500 m<sup>2</sup>.

2. Uwaga została uwzględniona. Po wprowadzeniu podziału minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych wynosi 1400m<sup>2</sup>.

**§ 5.** 1. W dniu 26 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 98 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany przeznaczenia rolnej części działki ewidencyjnej nr 98 na cele zabudowy zagrodowej;
- 2) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy rozlewiska w stronę drogi oznaczonej symbolem KDL-03.

2. Uwaga została uwzględniona.

**§ 6.** 1. W dniu 28 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 102/3, 102/4 102/5, 102/6, 102/7, 102/8 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) uwzględnienia podziału działek, którego dokonano w 2009r.;
- 2) wytyczenia drogi na działce ewidencyjnej nr 102/2;
- 3) podziału działki ewidencyjnej nr 102/4 na dwie działki budowlane o powierzchni 1200 m<sup>2</sup> ;
- 4) nieprzedzielania działek ewidencyjnych nr 102/5 i 102/8 drogą wzdłuż pasa terenu nieodrolnionego.

2. Uwaga została uwzględniona.

**§ 7.** 1. W dniu 28 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 97 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak aby objąć istniejące obiekty budowlane;
- 2) dopuszczenia na terenie R-6 zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolniczą i szkółkarską.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

- 1) zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, obejmując istniejące budynki;
- 2) dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr 97 przeznaczenia terenu dokonano zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie przyjętego uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 20 grudnia 2007r. Zgodnie z obowiązującym studium część przedmiotowej nieruchomości przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej. Przeznaczenie to obejmuje pas terenu o szerokości 150m mierząc od drogi. Pozostałą część działki studium przeznacza na cele rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Plan miejscowy uchwała rada gmin, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium [...]. Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy zagrodowej byłoby naruszeniem zgodności z obowiązującym studium. Ponadto część działki przeznaczona pod zabudowę jest wystarczająca do realizacji zabudowy zagrodowej. Na terenach rolnych dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej i szkółkarskiej.

§ 8. 1. W dniu 28 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 95 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 45m od drogi oznaczonej symbolem KDL-03;
- 2) zmiany minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek na 0,6ha;
- 3) zmiany minimalnego frontu działki na 60m.

2. Uwaga została uwzględniona. Po wprowadzeniu podziału zaproponowanego przez właściciela nie da się wyznaczyć działek o minimalnej powierzchni 0,6 ha. W związku z powyższym w projekcie planu minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek wynosi 0,5ha. Pozostałe uwagi uwzględniono w całości.

§ 9. 1. W dniu 31 maja 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 30/4 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą braku zgody na poprowadzenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-11.

2. Uwaga została uwzględniona.

§ 10. 1. W dniu 2 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 4 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załączoną mapą;
- 2) zmiany minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek budowlanych na 1500m<sup>2</sup> ;
- 3) zmiany minimalnego frontu działki na 25m;
- 4) zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy - 30%;
- 5) ustalenia drogi dojazdowej zgodnie z załączoną mapą.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

- 1) w projekcie planu miejscowego zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załączoną mapą;
- 2) w projekcie planu miejscowego zmieniono minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych na 1500m<sup>2</sup> ;
- 3) w projekcie planu miejscowego zmieniono minimalny front nowowydzielanych działek budowlanych na 25m;
- 4) w projekcie planu miejscowego zachowano pierwotne ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy - 25%;
- 5) w projekcie planu miejscowego wprowadzono drogę wewnętrzną.

§ 11. 1. W dniu 2 czerwca 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 141/15 i 141/16 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) dopuszczenia na działkach ewidencyjnych nr 141/15 i 141/16 budowy domów spokojnej starości;
- 2) usunięcia niezgodności w tekście odnośnie linii zabudowy od KDZ-01;
- 3) usunięcia niezgodności w tekście odnośnie linii zabudowy oraz zachowanie istniejącego zjazdu z drogi zbiorczej KDZ-01 na teren UT-1.

2. Uwaga została uwzględniona.

§ 12. 1. W dniu 2 czerwca 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 141/6 i 141/18 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą usunięcia linii zabudowy oraz proponowanej drogi wewnętrznej.

2. Uwaga została uwzględniona.

**§ 13.** 1. W dniu 7 czerwca 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 112/4 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej, siedliskowej na gruncie rolnym.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona. Na terenie rolnym wprowadzono zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług turystyki zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie.

**§ 14.** 1. W dniu 7 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 138/2 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zwiększenia terenu przeznaczonego po zabudowę MN/UT zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem;
- 2) zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do trzech kondygnacji, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- 3) zmiany minimalnej pow. nowowydzielonych działek budowlanych na 2000m<sup>2</sup> ;
- 4) dopuszczenia lokalizacji sztucznego zbiornika wodnego (staw rybny) na terenie ZR-6;
- 5) dopuszczenia zalesienia terenu ZR-6.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

- 1) w projekcie planu miejscowego zwiększono teren przeznaczony pod zabudowę MN/UT zgodnie z załączonym rysunkiem;
- 2) na terenie objętym planem jako dominantę przestrzenną wyznaczono Hotel Erania, który posiada 4 kondygnacje nadziemne, w tym 2 w poddaszu. W związku z powyższym w celu zachowania dominaty przestrzennej, dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w związku z powyższym w tej części uwagi nie uwzględniono;
- 3) w projekcie planu miejscowego zmieniono minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych na 2000m<sup>2</sup> ;
- 4) w projekcie planu miejscowego na terenie ZR-6 dopuszczono lokalizację sztucznego zbiornika wodnego (staw rybny);
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie nie przewiduje zalesienia w obrębie terenu ZR-6, w związku z powyższym w tej części uwagi nie uwzględniono.

**§ 15.** 1. W dniu 7 czerwca 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 47/10 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą przeznaczenia większości terenu działki pod zabudowę.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona. Część działki, znajdująca się w pasie o szerokości 150m od drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi nieuciążliwe i usługi turystyki, co jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie przyjętym uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 20 grudnia 2007r. Pozostałą część działki studium przeznacza na cele rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Plan miejscowy uchwała rada gmin, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium [...]. Przeznaczenie większej części działki na cele zabudowy zagrodowej byłoby naruszeniem zgodności z obowiązującym studium. Ponad to część działki przeznaczona pod zabudowę jest wystarczająca do realizacji zabudowy.

**§ 16.** 1. W dniu 8 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 38/3 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych na 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) zmiany minimalnego frontu nowowydzielanych działek budowlanych na 30 m;
- 3) wyznaczenia drogi wewnętrznej na części działki ewidencyjnej nr 38/3 w odległości 50m od jej granicy z działką ewidencyjną nr 38/2 zgodnie z załączoną mapką.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

- 1) ze względu na charakter i rodzaj zabudowy (zarówno mieszkaniowej jak i usług turystyki) zmniejszono minimalną wielkość nowowydzielanych działek budowlanych na 2000m<sup>2</sup> ;
- 2) w projekcie planu miejscowego zmieniono minimalny front nowowydzielanej działki budowlanej na 30m;
- 3) w projekcie planu miejscowego wyznaczono drogę wewnętrzną na działce ewidencyjnej nr 38/3 w odległości 240m od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-04.

**§ 17. 1.** W dniu 8 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 145 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmiany minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych na 2000m<sup>2</sup> ;
- 2) zmiany minimalnego frontu nowowydzielanych działek budowlanych na 35m.

2. Uwaga została uwzględniona. W wyniku wprowadzenia racjonalnego podziału działek budowlanych ustalono trzydziestometrowy minimalny front dla nowowydzielanych działek budowlanych.

**§ 18. 1.** W dniu 8 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 104, 122, 140 obręb geodezyjny Kukinka, dotyczącą:

- 1) likwidacji drogi wewnętrznej KDW-06 i projektowanego podziału działki ewidencyjnej nr 140;
- 2) likwidacji drogi wewnętrznej KDW-05.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

1) W projekcie planu miejscowego zlikwidowano drogę wewnętrzną KDW-06.

2) 2) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie wyznaczono nowe tereny inwestycyjne o znacznej, łącznej powierzchni (np.: pasy terenów o szerokości 150m od głównych ciągów komunikacyjnych). Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651) działka budowlana to działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Działki ewidencyjne nr 122, 104 położone są bezpośrednio przy drodze publicznej klasy zbiorczej, z której w myśl § 9 ust. 1 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 ze zm.) należy ograniczyć zjazdy indywidualne w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Wypełniając zalecenia powyższych przepisów, obsługę komunikacyjną dla przedmiotowych nieruchomości należy zapewnić z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-02, poprzez system dróg wewnętrznych. Drogę wewnętrzną zaprojektowano po istniejącym śladzie drogi gruntowej oraz w strefie od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w której obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 19. 1.** W dniu 8 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 38/2 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą zmiany podziału działki i wytyczenia drogi wewnętrznej na działce zgodnie z załączonym rysunkiem.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona. Wyznaczony w projekcie planu podział działek jest jedynie propozycją, a nie ustaleniem planu, dlatego dopuszcza się jego zmianę. Ponieważ trzy z spośród czterech nowowydzielonych działek budowlanych mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej, odstępuje się od wyznaczenia drogi wewnętrznej. Zaś obsługę komunikacyjną dla działki nieprzylegającej do żadnej drogi publicznej ustala się poprzez wydzielenie dojazdu do drogi gminnej stanowiącego część przedmiotowej działki budowlanej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 20. 1.** W dniu 8 czerwca 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 19, 21, 22,25/2, 30/1, 31/4, 34 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą wycofania wniosku złożonego do planu z dnia 19.12 2008r. Wniosek dotyczył przeznaczenia działek pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową z usługami oraz agroturystykę.

2. Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, ze zm.) projekt planu musi być zgodny z ustaleniami studium, o czym orzeka rada gminy podejmując uchwałę o przyjęciu planu miejscowego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie część działek znajdująca się w pasie terenu o szerokości 150m od drogi publicznej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi nieuciążliwe i usługi turystyki, w związku z powyższym utrzymuje się przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości jak przyjęte w Studium.

**§ 21. 1.** W dniu 8 czerwca 2010 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 14/2, 162 obręb geodezyjny Kukinka dotyczącą:

- 1) zmniejszenia minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych z 2000m<sup>2</sup> na 1300m<sup>2</sup> ;
- 2) zmniejszenia minimalnego frontu nowowydzielanych działek budowlanych z 30m na 25m;
- 3) przeznaczenia nowowydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i usług turystyki.

2. Uwaga została częściowo uwzględniona.

- 1) w projekcie planu miejscowego dla działki ewidencyjnej nr 14/2 zachowuje się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>. Dla działki ewidencyjnej nr 162 zmniejsza się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych na 1450m<sup>2</sup>;
- 2) w projekcie planu miejscowego zmniejsza się minimalny front nowowydzielanej działki budowlanej na 25m;
- 3) zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie obie działki ewidencyjne znajdują się w terenie D-1, dla których przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jako uzupełnienie dopuszcza się rozwój usług turystyki. W związku z powyższym zachowuje się przeznaczenie działek jak w obowiązującym studium, tj.: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług turystyki.

**§ 22.** 1. Rozstrzygnięcie powyższych uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w częściach, w których wprowadzono zmiany do projektu planu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Wójt Gminy Ustronie Morskie ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 9 lipca 2010 roku do 30 lipca 2010 roku, w dniu 20 lipca 2010 roku została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 13 sierpnia 2010 roku, w którym to terminie osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 23.** Rada Gminy Ustronie Morskie stwierdza, iż do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Kukinka złożono dwie uwagi.

**§ 24.** Rada Gminy Ustronie Morskie podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

**§ 25.** 1. W dniu 13 sierpnia 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 30/1, 31/4 obrębów geodezyjny Kukinka dotyczącą wycofania z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Kukinka obu przedmiotowych działek, argumentując swoją uwagę faktem iż wniosek z dnia 19.12.2008 roku w sprawie przeznaczenia przedmiotowych działek na cele budowlane został wycofany w dniu 7 czerwca 2010 roku.

2. Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu opracowuje się w granicach określonych uchwałą rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowym przypadku jest to Uchwała nr XXII/134/2008 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Kukinka. Projekt planu opracowany na mocy uchwały wywołującej przeszedł całą procedurę formalno-prawną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.). Na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowego planu, w stosunku do przedmiotowych nieruchomości wpłynął wniosek o ich przeznaczenie na cele budowlane. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, a działki zgodnie z wolą wnioskodawcy zostały przeznaczone na cele budowlane, co jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie. Przyjęcie niniejszej uwagi wymagałoby zmiany ustawy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz ponowienia całej procedury planistycznej, a także byłoby niekorzystne z punktu widzenia planistycznego, gdyż obie działki położone są wewnątrz obszaru objętego planem miejscowym. Ponadto, w obrębie przedmiotowych z działek plan nie przewiduje lokalizacji inwestycji celu publicznego rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z powyższym działki te mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem planu, na co również zezwalają przepisy planu w zakresie tymczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 26.** 1. W dniu 13 sierpnia 2010r. złożono uwagę w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 112/4 obrębów geodezyjny Kukinka (oznaczenie działki zinterpretowane na podstawie załączonego rysunku z proponowanym podziałem) dotyczącą zmiany proponowanego podziału na działki budowlane. W załączeniu przedstawiono propozycję podziału przedmiotowej działki.

2. Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z przedstawionym podziałem, stanowiącym załącznik do uwagi, na cele budowlane należałoby przeznaczyć całą działkę ewidencyjna nr 112/4. Tymczasem, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie tylko część działki przeznaczona jest na cele budowlane, a pozostała część pozostawiona jako tereny otwarte: istniejące lasy lub użytki rolne, w szczególności w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Plan miejscowy uchwała rada gmin, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium [...]. Przeznaczenie większej części działki na cele budowlane byłoby naruszeniem zgodności z obowiązującym studium. Wprowadzenie zabudowy w granice bezpośredniego zagrożenia powodzią byłyby naruszeniem przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. u. z 2001 r. Nr 115 poz. 1229 ze zm.). Ponad to przez teren działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia z ustanowioną strefą kontrolną, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy. Proponowany przez wnioskodawcę podział nie uwzględniał istnienia tego gazociągu. Ponieważ wskazane na rysunku planu podziały na działki budowlane są podziałami proponowanymi, przy zachowaniu ustalonych planem parametrów dla nowowydzielanych działek budowlanych, przebieg granic tych działek może być korygowany w stosunku do zilustrowanego w planie.

§ 27. Nieuwzględnienie powyższych uwag nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Basarab**



**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, Rada Gminy Ustronie Morskie postanawia:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place, organizację ruchu drogowego, w tym w szczególności:
  - a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbole: KDL-01, KDL-02 KDL-03,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem: KDD-01, KDD-02, KDD-03, KDD-04, KDD-05, KDD-06, KDD-07, KDD-08,
  - c) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem: KPJ-01, KPJ -02, KPJ -03, KPJ -04, KPJ -05, KPJ -06;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg publicznych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1997r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759), ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz. 43 ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747 ze zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2.** 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji będą finansowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157 poz. 1241 ze zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Basarab**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Ustronie Morskie na wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie w dniu 26 września 2008 r. podjęła uchwałę nr XXII/134/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka. Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały i analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie. Plan obejmuje tereny wsi Kukinka i Malechowo. Powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 354 ha. Jego zachodnią granicę stanowi rzeka Struga Malechowska. Od północy granicę terenu opracowania stanowi rów melioracyjny, zaś na wschodzie i południu pokrywa się ona z granicą sołectwa Kukinka. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia wskazane w analizie zasadności przystąpienia do jego sporządzenia. Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie. W obowiązującym studium obszar objęty planem miejscowym wchodzi w skład następujących terenów: • zabudowy produkcyjnej i usługowej z wyłączeniem usług publicznych i zdrowia – B 3- Kukinka - obszar istniejącej zabudowy produkcyjnej, zakłada się zachowanie istniejącej funkcji produkcyjnej oraz rozbudowę istniejących zakładów; • zabudowa usług turystycznych, zieleni urządzonej, urządzeń sportowo – rekreacyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej - C 1 – Kukinka - obszar istniejącej zabudowy turystycznej i mieszkaniowej oraz użytków rolnych; zakłada się dalszy rozwój usług turystycznych i funkcji mieszkaniowych, w tym rozbudowa istniejących obiektów w oparciu o rezerwy terenów rolnych; na przedmiotowym obszarze przewiduje się budowę obiektu hotelowego (maksymalna liczba użytkowników - 600 osób) z zapleczem konferencyjno – szkoleniowym, sportowo – rekreacyjno – rehabilitacyjnym, gastronomicznym oraz leczniczo – rehabilitacyjnym; ponadto obszar wskazuje się pod realizację parku wypoczynku i rekreacji, w którego program funkcjonalny wpisują się: zabudowa domkami rekreacyjnymi, jezioro (wraz z plażami i przystaniami), boiska sportowe, pole golfowe (minigolf), obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze i gastronomii, wyciąg narciarski i tor saneczkowy, lądowisko dla helikopterów, ścieżki spacerowe oraz miejsca parkingowe. Nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową należy lokalizować wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych; • zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko) - D 1 – Kukinka - obszar wyznaczony do rozwoju funkcji mieszkaniowej jako wiodącej; zakłada się rozwój funkcji usług turystycznych jako uzupełnienia funkcji wiodącej; w południowej części należy wprowadzić zieleń izolacyjną (sąsiedztwo zakładu produkcyjnego); • zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej (usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko) – F 3 – Kukinka - obszar istniejącej zabudowy miejscowości Kukinka, na którym należy zachować istniejące układy ulic; dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami; zakłada się rozwój zabudowy istniejącej oraz powstawania nowej; • rolnych. Plan porządkuje układ przestrzenny wsi Kukinka, i Malechowo. Zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium wskazuje nowe tereny inwestycyjne wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Pozostałe tereny przeznacza pod tereny rolne, tereny zieleni urządzonej oraz niezbędne obiekty infrastruktury technicznej. Tereny produkcyjne stanowią obszary o dotychczasowym sposobie użytkowania. Plan uwzględnia uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących form ochrony przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie wprowadzono rozwiązania komunikacyjne oraz ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej co umożliwi zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.), procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r., ze zm.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 23 września 2010 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej: - w dniach od 23.10.2009r. do 05.08.2010r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom; - uzyskano wymagane prawem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, - w dniach od 04.05.2010 r. do 25.05.2010 r. – wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – w dniu 20.05.2010 r. odbyła się dyskusja publiczna. W terminie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu wpłynęło osiemnaście uwag. W wyniku przyjęcia części złożonych do projektu planu uwag konieczne było ponowienie procedury formalno-prawnej w zakresie powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 09.07.2010 r. do 30.07.2010 r. W dniu 20.07.2010 r., odbyła się kolejna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga. W/w procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym

w art.39, art.40, art.42, art.53, art.54 i art.55 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 (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r., ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, zawierające informacje w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi społeczeństwa, stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Wobec powyższego przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Ustronie Morskie.