

**UCHWAŁA NR XII/71/2015
RADY GMINY ELBLĄG**

z dnia 22 października 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego
Gronowo Górne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy uchwały nr XVI/93/2008 z dnia 10 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne i Uchwały Rady Gminy Elbląg Nr XXXV/194/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne

R A D A G M I N Y E L B L Ą G
uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1.

Informacje podstawowe

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg, uchwalonego przez Radę Gminy uchwałą nr 165/XXIII/2000 z dnia 29 września 2000 r. oraz uchwałą nr V/24/2011 z dn.03 marca 2011 r.
2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały. Powierzchnia planu 631,91 ha.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu.
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania.

§ 2.

Słowniczek

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji** - rozumie się przez to dostosowanie istniejącego obiektu do nowych funkcji oraz obowiązujących wymogów technicznych.
- 2) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji i handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m².
- 3) **działka** – przez określenie użyte w ustaleniach planu „działka” należy rozumieć działkę budowlaną.
- 4) **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone w rozdziale II ustalenia szczegółowe, łącznie z elementami im uzupełniającymi jak dojazdy, dojścia, zieleń oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej, dla których został wydzielony teren oraz ustalenia planu.
- 5) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć funkcję inną od podstawowej, której realizacja nie koliduje z funkcją podstawową.
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 7) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu np. podział dróg na różne klasy.
- 8) **karcie terenu** – zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego symbolem literowym lub symbolem literowo – cyfrowym.
- 9) **kolorze dachówki naturalnej** – rozumie się przez to wszystkie odcienie czerwieni i brązu.
- 10) **modernizacji** – w zakresie pojęciowym „modernizacja” mieści się rozbudowa, nadbudowa, dobudowa i przebudowa istniejącego obiektu.
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki budowlanej.
- 12) **nowe budynki pozostałe** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki niemieszkalne np.: hale produkcyjne, warsztaty, budynki usługowe (sklepy, gastronomia, biurowe), garaże, budynki gospodarcze itp.
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - oznacza to linię zabudowy, na granicy której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej budynku; zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

- 16) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
- 17) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm.
- 18) **usługach: nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wyodrębnione lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, itp. nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
2. Wprowadzone w uchwale zakazy dotyczące kształtowania zabudowy, a w szczególności ograniczenia uciążliwości nie dotyczą urządzeń telekomunikacyjnych, zwłaszcza urządzeń radiowych takich, jak: linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt, dotyczące łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na rysunku planu z uwagi na wymogi Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wprowadzono dwa dodatkowe oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy: kolorem jasnoniebieskim – dla nowych budynków usługowych i przemysłowych; kolorem żółtym – dla nowych budynków mieszkalnych.

§ 3.

Cel regulacji mpzp

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:
- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje;
 - 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
 - 6) Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 4) Obszary dla których należy określić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 4.

Funkcje terenu

1. Ustala się następujące funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) Tereny upraw rolnych i ogrodniczych oznaczonych symbolem **R**.
- 2) Tereny wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS**.
- 3) Tereny zieleni leśnej oznaczonych symbolem **ZL**.
- 4) Tereny przeznaczone pod zalesienie oznaczonych symbolem **ZLP**.
- 5) Tereny zieleni parkowej stanowiącej przestrzeń publiczną oznaczonych symbolem **ZP**.
- 6) Tereny zieleni naturalnej oznaczonych symbolem **Zn**.
- 7) Tereny zieleni nieurządzonej niskiej i średniej - zadrzewień i zakrzewień oznaczone symbolem **LZ**.
- 8) Tereny ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych oznaczonych symbolem **ZO**.
- 9) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**.
- 10) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW**.
- 11) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem **MW/U**.
- 12) Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych symbolem **MN/U**.
- 13) Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczonych symbolem **U/MN**.
- 14) Tereny zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**.
- 15) Tereny zabudowy usług centralnych oznaczonych symbolem **UC**.
- 16) Tereny zabudowy usług oświaty i nauki oznaczonych symbolem **UO**.
- 17) Tereny zabudowy usług handlu oznaczonych symbolem **UH**.
- 18) Tereny zabudowy sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US**.
- 19) Tereny zabudowy przemysłowo - produkcyjnej, składy i magazyny oznaczonych symbolem **P**.
- 20) Tereny zabudowy przemysłowo - produkcyjno - usługowej oznaczonych symbolem **PU**.

- 21) Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonych symbolem **PU/MN**.
- 22) Tereny produkcji rolniczej i ogrodniczej oznaczonych symbolem **RU**.
- 23) Tereny teren produkcji rolniczej i/lub funkcji produkcyjno - usługowej oznaczonych symbolem **RU/PU**.
- 24) Tereny zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **RM**.
- 25) Tereny zabudowy i/lub funkcji produkcji rolniczej i ogrodniczej oznaczonych symbolem **RM/RU**.
- 26) Tereny urządzeń technicznych kanalizacji sanitarnej oznaczonych symbolem **K**.
- 27) Tereny urządzeń technicznych energetyki (trafostacje) oznaczonych symbolem **E**.
- 28) Tereny urządzeń technicznych wodociągowych oznaczonych symbolem **W**.
- 29) Tereny urządzeń technicznych sieci gazowej (stacja redukcyjno – pomiarowa gazu) oznaczonych symbolem **G**.
- 30) Tereny komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem **KS/ZG**.
- 31) Tereny parkingów oznaczonych symbolem **KS**.
- 32) Tereny przeznaczone pod funkcję obsługi podróżnych oznaczonych symbolem **MOP**.
- 33) Tereny wałów przeciwpowodziowych oznaczonych symbolem **WPP**.
- 34) Tereny dróg (ulic) publicznych szybkiego ruchu oznaczonych symbolem **KDS**.
- 35) Tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **KDZ**.
- 36) Tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KDL**.
- 37) Tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**.
- 38) Tereny dróg (ulic) wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.
- 39) Tereny dróg pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem **KDX**.

§ 5.

Ustalenia podstawowe w zakresie komunikacji

1. Powiązanie komunikacyjne obrębu geodezyjnego Gronowo Górne z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogi S7 i S22 na węźle Elbląg - Wschód.
2. Obsługa komunikacyjna terenu oparta jest na drogach klasy zbiorczej i od nich swój początek biorą ulice lokalne i dojazdowe, a także ulice pieszo - jezdne.
3. Obsługa terenu odbywać się będzie poprzez:
 - 1) drogi (ulice) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;
 - 2) drogi (ulice) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;

- 3) drogi (ulice) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 4) drogi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KDX;
- 5) drogi (ulice) o funkcji wewnętrznej, oznaczone symbolem KDW;

Drogi (ulice), o których mowa oznaczone są na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

4. Dla nowej zabudowy oraz modernizowanej lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsc w garażu;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla handlu - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lub 10 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla usług innych niż handel i produkcja - 1 miejsce na 20 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą i min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla przemysłu i terenów magazynowych 1 miejsce na 10 zatrudnionych oraz miejsca na pojazdy służące działalności według potrzeb, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Jeziora Drużno”;
- 2) historyczna zabudowa ulic;
- 3) pojedyncze obiekty i budowle zabytkowe objęte ochroną, o których mowa w § 8;
- 4) zieleń wysoka wzdłuż ulic z wyłączeniem drzew ograniczających widoczność lub kolidujących z poszerzeniem ulic;
- 5) istniejące skupiska drzew;
- 6) rzeka Burzanka, ciek, rowy melioracyjne, stawy i oczka wodne, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

- 7) wały przeciwpowodziowe (czołowy jeziora Družno, prawy wał rzeki Burzanki i prawy wał potoku R - 6);
- 8) tereny zieleni naturalnej;
- 9) lasy i tereny zadrzewione;
- 10) przestrzenie otwarte stanowiące grunty rolne, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R, ochrona gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych tylko do produkcji rolnej lub produkcji ogrodniczej.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowo-mieszkaniowa i zabudowa usługowa, magazynowa oraz produkcyjna, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linie zabudowy,
- 2) zabudowa usług sportu i rekreacji, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, miejsce zabudowy,
- 3) sieci dróg publicznych, pieszo-jezdnych i wewnętrznych,
- 4) projektowana sieć dróg (ulic) publicznych:
 - a) zewnętrznych tranzytowych klasy ekspresowej – KDS (S7, S22),
 - b) zewnętrzne klasy zbiorczej – KDZ i KDL,
 - c) sieć dróg (ulic) do obsługi nowych terenów wyznaczonych pod budownictwo klasy lokalnej – KDL i klasy dojazdowej KDD,
 - d) sieć dróg pieszo-jezdnych – KDX,
 - e) sieci dróg (ulic) wewnętrznych – KDW.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu;
- 2) Ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 3) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;
- 4) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) Obszary objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

- a) Natura 2000 - Obszar Specjalny Ochrony Ptaków PLB280013 Jezioro Drużno,
- b) Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Ptaków PLH280028 Ostoja Drużno,
- c) Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno,
- d) grunty leśne,
- e) wody powierzchniowe,
- f) użytki ekologiczne.

W ramach ochrony gruntów leśnych obowiązuje całkowite stosowanie się do obowiązujących przepisów odrębnych.

W ramach wód powierzchniowych podlegających ochronie ustala się zakaz wprowadzania do wód odpadów, w rozumieniu przepisów odrębnych; spławiania do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych, w tym dróg w szczególności z centrum miasta, terenów przemysłowych i składowych; baz transportowych, dróg o dużym natężeniu ruchu wraz z parkingami. Jego składowania na terenach położonych przy brzegu wody lub w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegu wody; lokalizowania na obszarach zagrożonych wysokimi poziomami wód inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących rażąco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, tym w szczególności ich składowania; mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami tych wód; pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach; używania farb produkcyjnych na bazie związków organiczno – cynowych do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.

- 6) Na terenie objętym granicami planu znajdują się wały przeciwpowodziowe (czołowy jeziora Drużno, prawy wał rzeki Burzanki i prawy wał potoku R - 6); Obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.
- 7) W granicach terenu znajduje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego, oznaczony na rysunku planu, wyznaczony zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego opracowaną przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej i przekazaną do gminy w kwietniu 2015 r.

Dopuszcza się na tym terenie budowę budynków i budowli pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń przeciwpowodziowych; zapis nie dotyczy budowli i urządzeń elektroenergetycznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń melioracyjnych i obiektów drogowych.

- 8) Na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;

c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

§ 8.

Główne ustalenie w zakresie ochrony kulturowej

1. W zakresie ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) utrzymanie proporcji zabudowy wszystkich obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w stosunku do istniejącej zabudowy posiadającej wysokie walory kulturowe, zabytkowe i/lub estetyczne;
- 2) ochronę: punktów i ciągów odbioru krajobrazu, dominant, panoram, osi widokowych;
- 3) strefę pośredniej ochrony krajobrazu kulturowego „B”;
- 4) strefę ekspozycji krajobrazu kulturowego „E”;
- 5) strefę obserwacji archeologicznej „OW”;
- 6) ochronę stanowisk archeologicznych;
- 7) ochronę zabytkowego układu dróg oraz zachowania zadrzewień przydrożnych;

2. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:

- 1) strefa brzegowa rezerwatu przyrody Jeziora Drużno,
- 2) dolina rzeki Burzanki, historyczna część miejscowości Gronowo Górne z młynem,
- 3) wzniesienie terenowe w części północno – wschodniej i przyległe tereny ze stawem,
- 4) replika Truso - po realizacji,
- 5) zachowanie czytelnego historycznego układu drożnego.

3. W ramach ochrony stref konserwatorskich obowiązuje:

W strefie „B” (krajobrazu kulturowego):

- 1) ochrona obiektów wskazanych do ochrony wraz z zasadniczymi elementami rozplanowania istniejącej substancji architektonicznej o wartościach kulturowych,
- 2) obowiązujące formy ochrony:
 - a) kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy, skali, gabarytów budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnych z tradycją budowlaną regionu;

- b) zasadę harmonijnego łączenia w nowej zabudowie tradycji ze współczesnością;
- c) ukształtowanie terenu, zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni,
- d) wszelkie działania planistyczne i projektowe muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) W granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- a) ochrona budynków historycznych - ochronie podlega forma budynku, pokrycie i kształt dachu, kompozycja fasady, proporcje, materia,
- b) częściowa ochrona konserwatorska dotycząca otoczenia obiektów zabytkowych powstałych przed rokiem 1945, a nie wpisanych do rejestru zabytków,
- c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej,
- d) w przypadku nowej zabudowy, obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych,
- e) w przypadku nowej zabudowy, należy sytuować ją według zasady dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej sąsiadujących obiektów historycznych,
- f) rozbudowa i dobudowa oraz nadbudowa istniejących obiektów winna być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach opracowania nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, poniżej wytypowano obiekty posiadające wysokie walory historyczne, bądź kulturowe:

1) Wykaz obiektów posiadających wartości historyczne

L.P.	Rodzaj	Opis	Adres
1	Budynek mieszkalny	Wielorak, I ćwierć XX w. usytuowany na parceli narożnej przy ulicy Szaflarowej i Agatowej (od północnego wschodu), kalenicowo do osi ulicy Agatowej. Wolnostojący wzniesiony na planie wydłużonego prostokąta, kryty dachem dwuspadowym, dachówka ceramiczna typu holenderka na deskowaniu; elewacje w cegle (wętek mieszany, zaprawa cementowo – wapienna, niski ceglany fundament) przeprute prostokątnymi otworami okiennymi i drzwiowymi; stolarka okienna drewniana.	Ulica Agatowa nr 3
2	Budynek mieszkalno - gospodarczy	I ćwierć XX w. usytuowany we wschodniej części wsi, na północ od drogi, na wzniesieniu – w pobliżu jaru strumienia; wzniesiony na planie wydłużonego prostokąta. Budynek mieszkalny od wschodu, budynek gospodarczy od zachodu. Budynek mieszkalny parterowy przykryty dachem dwuspadowym o ceramicznym pokryciu typu holenderka na deskowaniu; elewacje opracowane w cegle (wętek mieszany, zaprawa cementowo – wapienna, niski ceglany fundament) przeprute prostokątnymi otworami okiennymi i drzwiowymi; stolarka okienna i drzwiowa drewniana zachowana. W elewacji wydłużonej północnej zachowana jedna para okiennic. Budynek gospodarczy niższy, murowany z cegły, dach dwuspadowy kryty holenderką.	Ulica Agatowa nr 21
3	Budynek mieszkalny	Ok. 1900 r. dawniej Gutshaus (dom właścicieli majątku ziemskiego). Usytuowany we wschodniej części miejscowości, w pobliżu autostrady, po zachodniej stronie drogi wiejskiej, okolony pozostałością parku przydomowego; wolnostojący, wzniesiony na planie zbliżonym do litery T (od północy prostokątny korpus główny, od południa prostopadłe ustawione skrzydło). Korpus główny parterowy z poddaszem użytkowym przykrytym dachem dwuspadowym, przy elewacji	Ulica Agatowa nr 27/27 A.

		frontowej murowany i tynkowany ganek z daszkiem pulpitowym (papa); skrzydło piętrowe również przykryte dachem dwuspadowym, oba dachy o ceramicznym pokryciu typu holenderka na deskowaniu. Budynek w całości podpiwniczony; ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, gładko tynkowane, tynki cementowo – wapienne; elewacje przeprute odcinkowo zwieńczonymi otworami okiennymi i drzwiowymi rozstawionymi symetrycznie na osiach, w elewacji południowej skrzydła otwory okienne prostokątne; częściowo zachowana stolarka okienna i drzwiowa. Stropy belkowe tynkowane na trzcinowej podsufitce, w piwnicy strop odcinkowy na talowych belkach; schody na poddasze lub na piętro o konstrukcji policzkowej, jednobiegowe; częściowo zachowane drewniane podłogi, w piwnicy posadzka cementowa i ceglana.	
4	Budynek mieszkalny	Trojak I ćwierć XX w. Usytuowany w północno – wschodniej części miejscowości w pobliżu autostrady, po zachodniej stronie drogi wiejskiej, kalenicowo do osi, na wzniesieniu; wolnostojący, wzniesiony na planie wydłużonego prostokąta. Podpiwniczona parterowa bryła kryta dachem dwuspadowym, dachówką ceramiczną typu holenderka na deskowaniu; przy elewacji szczytowej północnej dobudówka gospodarcza z pulpitowym daszkiem (papa); ceglany fundament, cokół o zróżnicowanej wysokości ze względu na ukształtowanie terenu, z odsadzką u lica; ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej maszynowej, wążek krzyżowy, zaprawa cementowo- wapienna, masywny 4 profilowy gzyms podokapowy, otwory okienne prostokątne zaakcentowane opaskami z cegły i tynkowanych płycinek; część południowa wtórnie otynkowana.	Ulica Agatowa nr 54/56
5	Budynek mieszkalny	Okolo 1900 r. Usytuowany w południowo – wschodniej części miejscowości, przy krzyżowaniu drogi wiejskiej wiodącej do Nowiny lub do dawnego majątku Czechowo. Wolnostojący, wzniesiony na planie prostokąta. Podpiwniczona parterowa bryła z użytkowym poddaszem krytym dachem dwuspadowym, dachówką ceramiczną typu holenderka na deskowaniu; fundament z kamieni polnych i z cegły, cokół niski z odsadzką od ulicy; ściany zewnętrzne murowane z cegły maszynowej, wążek krzyżowy, zaprawa cementowo - wapienna; elewacje opracowane w cegle, przeprute odcinkowo zwieńczonymi otworami okiennymi i drzwiowymi, skromny detal architektoniczny z cegły: gzymsy parapetowe, akcentowane układem cegły czoła łuków, gzymsy nadproży powtarzające kształt łuków, pasy fryzów z cegły kładzonej ukośnym rębem; więźba dachowa; stropy belkowe z górną powalą z desek lub tynkowane na trzcinowej podsufitce. Obiekt objęty Gminną Ewidencją Zabytków.	Ulica Opalowa nr 31
6	Budynek młyna	około 1900 r. wzniesiony nad ciekim wodnym dochodzącym do strumienia Burzanka, na północ od budynku mieszkalnego Opalowa nr 31; obiekt o średniej kubaturze, 2-kondygnacyjny, przykryty spłaszczonym dachem dwuspadowym (papa); na osi głównej dwustronna wystawka z osobnym dachem dwuspadowym (papa); obiekt murowany z cegły ceramicznej maszynowej, górna kondygnacja konstrukcji słupowo – belkowej szalowana pionowo deskami. Obiekt objęty Gminną Ewidencją Zabytków.	Na północ od budynku przy ul. Opalowej nr 31
7	Budynek szkolny	4 ćwierć XIX w. Dawnej dom właściciela majątku ziemskiego. W latach 80- tych XX w. zaadaptowany na szkołę. Obecnie po remoncie generalnym. Usytuowany w centrum wsi, po zachodniej stronie drogi wiejskiej (ulica Szafirowa), ustawiony kalenicowo do osi, okolony pozostałością parku; wolnostojący, wzniesiony na zbliżonym do litery T: od północy korpus główny, od południa prostopadłe ustawione skrzydło; cały budynek podpiwniczony; korpus główny 1,5 kondygnacyjny przykryty dachem dwuspadowym o ceramicznym pokryciu (dachówka esówka), w elewacji wzdłużne osi – murowany i tynkowany ganek – na osi – murowany i tynkowany ganek z daszkiem pulpitowym (papa); w tym samym przęśle elewacji południowej zadaszony podest schodów zewnętrznych; skrzydło południowe 2- kondygnacyjne przykryte osobnym dachem dwuspadowym; fundament ceglany, cokół wysoki, otynkowany, z odsadzką od lica; ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, tynkowane, skromny detal architektoniczny z cegły i tynku (opaski przy otworach, gzymsy podokapowe); wymieniona stolarka okienna i drzwiowa; całkowicie odnowione wnętrza.	Ulica Szafirowa nr 12
8	Budynek szkolny	1922 r. dawniej budynek gospodarczy w majątku ziemskim. W 2009 r. odremontowany i zaadaptowany na pracownię rzeźby, grafiki i malarstwa. Usytuowany na zachód od budynku głównego (szczytowo), wolnostojący, wzniesiony na planie prostokąta; bez podpiwniczenia; prostopadłościenna bryła o średniej kubaturze, 1,5 kondygnacyjna przykryta dachem dwuspadowym o ceramicznym pokryciu (dachówka esówka), w dachu okna połaciowe; ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej maszynowej, wążek krzyżkowy, zaprawa cementowo – wapienna; elewacje opracowane w cegle, przeprute odcinkowo zwieńczonymi otworami okiennymi i drzwiowymi, ze skromnym detalem architektonicznym z cegły (gzymsy parapetowe, zaakcentowane układem cegły nadproża, gzymsy nadproży powtarzające kształt łuków, profilowane gzymsy podokapowe z fryzami kostnymi, podobnie zaakcentowane krawędzie szczytu); w elewacji wzdłużnej północnej dwa duże otwory okienne prostokątne (wtórne); szczyty zaakcentowane ceglany sterczynkami u podstawy, w wierzchołkach zwieńczone półkoliście zwieńczonymi naczółkami; w polu naczółka – od wchodu – zagłębiona tynkowa płycina z datą budowy: 1922 r. Budynek gruntownie odnowiony	Ulica Szafirowa nr 12

		w 2009 r. – układ wewnętrzny przebudowany.	
9	Brama	Lata 20 XX w. zlokalizowana od północy budynku głównego; złożona z dwóch murowanych i tynkowanych słupków zwieńczona płytkami ze sztucznego kamienia w formie ściętych ostrosłupów; skrzydło furtki i dwuskrzydłowa brama z metalu, wtórne; furka osadzona na narożniku budynku szkolnego.	Ulica Szafirowa nr 12
10	Budynek mieszkalny	Okolo 1900 r. Rozbudowany od strony północnej w ostatnich latach. Usytuowany w centrum wsi, po wschodniej stronie drogi (obecnie ulica Szafirowa), kalenicowo od osi drogi, wolnostojący, wzniesiony na planie prostokąta z głębokim występnym ryzalitem w narożniku elewacji wzdłużnej zachodniej. Budynek podpiwniczony; parterowa bryła z użytkowym poddaszem przykryta kombinacją dachów dwuspadowych, ryzalit frontowy zwieńczony trójkątnym szczytem z dachem o kalenicy prostopadłej do dachu głównego; korpus główny budynku rozbudowany w ostatnich latach w kierunku północnym; dach nad starą częścią budynku kryty dachówką holenderką i nową dachówką cementową w kolorze cegły; od frontu – przylegający do występu ryzalitu – murowany ganek z pulpitowym daszkiem (blacha); od północy do bryły głównej dobudowana parterowa przybudówka przykryta dachem trójpołaciowym; budynek murowany z cegły ceramicznej maszynowej, tynkowany, tynki gładkie – cementowo wapienne, bez detalu architektonicznego; wymieniona stolarka okienna (okna PCV) oraz stolarka drzwiowa; całkowicie zmodernizowane wnętrze.	Ulica Szafirowa nr 11

2) Dla tych obiektów obowiązują:

- a) ochrona budynków posiadających cechy historyczne, ich gabaryty, rodzaj dachu, podziały otworów okiennych i drzwiowych, materiał budowlany,
- b) częściowa ochrona konserwatorska dotycząca otoczenia obiektów zabytkowych powstałych przed rokiem 1945, a nie wpisanych do rejestru zabytków,
- c) zakaz zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej,
- d) ochrona ekspozycji historycznej istniejącej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych,
- e) w przypadku dobudowy lub rozbudowy obiektu, część dobudowaną należy sytuować według zasady dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej,

5. Ustala się ochronę historycznych zadrzewień, parków i historycznych ogrodów przydomowych polegającą na:

- 1) ochronie nasadzeń przydrożnych,
- 2) ochronie zabytkowego drzewostanu.

Wykaz nasadzeń zieleni - wskazanej do zachowania i ochrony.

L.P.	Rodzaj	Opis	Adres
1	Pozostałość po parku przy dawnej restauracji Cafe Haus	Park tworzył rozległe założenie zlokalizowane po północnej stronie drogi wiejskiej. Częściowo zachowana kompozycja zieleni wysokiej: lipa od strony północy, piękny dąb między budynkiem mieszkalnym a gospodarczym, dwie brzozy, jesion i lipa przy granicy wschodniej oraz trzy lipy w części północnej (wiek drzew ok. 200 lat, młodsze są drzewa przy granicy wschodniej).	Ulica Diamentowa 1
2	Pozostałość po parku na posesji Szafirowa 12	Obecnie należącego do oświaty - obecnie Liceum Plastyczne. Od frontu rosną tuje i brzoza; wzdłuż boiska szpaler robinii akacjowych, od wschodu rosną robinie i jesiony.	Ulica Szafirowa 12

6. Ponadto obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty:

- 1) Krzyż przydrożny, zlokalizowany na skrzyżowaniu ulic Szafirowej i Agatowej, od południowego wschodu. Obiekt powstały po 1945 r.; prosty drewniany krzyż, na skrzyżowaniu ramion figura Chrystusowa (odlew); obiekt okolony metalowym niskim ogrodzeniem.

2) Trafostacja – powstała w 2 ćwierci XX w. Usytuowana w południowo – wschodniej części miejscowości, w rejonie zespołu dawnego młyna, nad Burzanką, po północnej stronie drogi wiejskiej; 3 kondygnacyjna bryła zwieńczona dachem płaskim (papa); obiekt murowany z cegły maszynowej; masywny gzyms koronujący; trzecia kondygnacja przepruta prostokątnymi otworami okiennymi, druga ślepa; w pierwszej kondygnacji – od zachodu – prostokątny otwór drzwi wejściowych z półkolistą płyciną w nadprożu.

3) Most drogowy nad rz. Burzanką 1 połowa XX w. Zmodernizowany po 1945 r. Usytuowany w pobliżu zespołu dawnego młyna; przyczółki z granitowych ciosów; przęsło betonowe, jezdnia asfaltowa, balustrady metalowe.

7. Strefa „OW” (obserwacji archeologicznej).

1) Na obszarze objętym planem znajdują się strefy obserwacji archeologicznej oznaczonej na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały. Strefy obejmują tereny znajdujące się pod szczególną obserwacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na udokumentowaną lub domniemaną obecność stanowisk archeologicznych.

2) Prowadzenie na tym terenie jakichkolwiek prac ziemnych tylko zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Wykaz stanowisk archeologicznych udokumentowanych znajdujących się na terenie opracowania. Na obszarze odnotowano także stanowiska znane z literatury, których lokalizacji nie udało się potwierdzić.

Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Kultura	Datowanie	Rodzaj znaleziska
3	Osada Ślad osadnictwa	Kultura Wielbarska Kultura średniowieczna	C/D (III – IV) w. n.e.) XIV w.	5 fragmentów ceramiki 1 fragment ceramiki, 2 fragmenty żużlu, 1 fragment noża
12	Osada produkcyjna	Kultura pruska	VI-VII w.	14 fragmentów ceramiki ręcznie lepionej, 2 fragmenty polepy
13	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Kultura pruska Kultura pruska	VI-VII w. IX w.	3 fragmenty ceramiki lepionej, 1 fragment ceramiki, 3 fragmenty żużlu
14	Ślad osadnictwa	Kultura pruska	IX - X w.	3 fragmenty ceramiki lepionej, 1 soplek żelaza

8. W strefie „E” (ochrony ekspozycji):

- 1) zachowanie układu rozłógów pól, sieci rowów melioracyjnych i zadrzewień,
- 2) ograniczenie wysokości obiektów zabudowy zagrodowej i gospodarczej do wysokości:
 - a) mieszkalnej 9,5 m nad poziom terenu,
 - b) gospodarczej do 12,0 m n.p.t.,

3) ograniczenie wysokości projektowanych obiektów budowlanych do maksymalnie 15,0 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4) podporządkowanie projektowanej zieleni elementom historycznym.

Zakres działań związanych z zagospodarowaniem obszarów w granicach stref ochrony konserwatorskiej o różnych walorach i zasadach potencjalnych przekształceń i dostępności inwestycyjnej:

Nazwa Strefy	Cele ochrony	Elementy podlegające ochronie	Działania
Strefa ochrony krajobrazu kulturowego "B"	Zapewnienie ochrony wszystkich komponentów krajobrazu kulturowego (naturalnych i antropogenicznych).	Historyczna linia zabudowy, skala obiektu, gabaryty budynku, formy, bryła, konstrukcja, pokrycie dachu, materiał.	Zagospodarowanie strefy wymaga określenie zasad utrzymania cech/form krajobrazu. Dopuszcza się modernizację i adaptację obszarów do współczesnych funkcji z dopuszczeniem wprowadzenia nowych obiektów budowlanych i współczesnych elementów zagospodarowania z zachowaniem hierarchii wartości oraz przyjęciem zasady dobrej kontynuacji. Eliminacja obiektów lub układów przestrzennych dysharmonizujących.
Strefa ekspozycji krajobrazu kulturowego "E"	Zachowanie (przywrócenie) historycznych panoram. Zapewnienie ekspozycji czynnej i biernej zabytkowych struktur z dopuszczeniem zagospodarowania niepowodującego zagrożeń dla zachowania lub poprawy stanu przestrzeni w granicach strefy. Wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenie zasad ich zagospodarowania nie kolidującego z ekspozycją obiektów chronionych.	Przedpole krajobrazu kulturowego, panorama.	Ograniczenie wysokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w kartach terenu.
Strefa obserwacji archeologicznej "OW"	Zabezpieczenie zlokalizowanych udokumentowanych lub domniemanych stanowisk archeologicznych przed zniszczeniem, a w szczególności przed naruszeniem struktur zabytkowych z dopuszczeniem zagospodarowania niepowodującego zagrożeń dla stanowisk archeologicznych będących świadectwem dziedzictwa kultury.	Wewnętrzne struktury ziemi obszaru, na którym zlokalizowana stanowisko archeologiczne.	Prowadzenie na tym terenie jakichkolwiek prac ziemnych wymaga nadzoru archeologicznego, przed ich rozpoczęciem, w zakresie uzgodnionym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Ustalenie podstawowe w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic, poza pasem jezdni na terenach rolnych lub w terenach zabudowywanych i przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- 1) elektroenergetycznej przesyłowej, przyłączeniowej i oświetleniowej,
- 2) wodociągowej,
- 3) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,

- 4) gazowej,
 - 5) światłowodów i sieci telefonicznej.
2. Wszystkie obiekty budowlane, w których powstają ścieki sanitarne docelowo będą podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Dopuszcza się do tego czasu budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, które po realizacji sieci sanitarnej zostaną do niej włączone.
 3. Do terenów funkcji zagrodowej oraz terenów funkcji produkcji rolniczej, w których jest prowadzona hodowla lub chów zwierząt mają zastosowanie przepisy odrębne.
 4. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne na terenie zwartej zabudowy winny być skablowane. Dopuszcza się budowę linii napowietrznych wysokiego napięcia poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.
 5. Wskazana budowa nowych linii telekomunikacyjnych oraz sieci szerokopasmowej na obszarze planu wraz z ich urządzeniami technicznymi.
 6. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.
 7. Ustala się, że na obszarze planu, niezależnie od przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, takie jak: trafostacje, przepompownie, stacje redukcyjne gazu itp. oraz wydzielenie terenu pod te obiekty.

§ 10.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej

1. Na terenie objętym planem nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
2. Na terenie objętym planem występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego, oznaczone na rysunku planu, wyznaczone zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego opracowaną przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej i przekazaną do gminy w kwietniu 2015 r. Budynki realizowane na tym terenie wymagają zabezpieczenia przeciwpowodziowego do wysokości 2,0 m n.p.m.
3. Ustala się utrzymanie budowli technicznych, związanych z zabezpieczeniem terenu przed powodzią.
4. Wskazana realizacja budowli związanych z turystyką wodną.

§ 11. Ustalenia ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej

1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej.

1) Na obszarze planu znajdują się tereny przestrzeni publicznej; do nich należą: tereny zieleni leśnej (ZL), zieleni parkowej (ZP), tereny dróg (ulic) publicznych KD.

2) Przestrzeń terenów publicznych jest ogólnie udostępniona na zasadzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Rodzaj zabudowy, jej parametry oraz elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych ograniczają wizualnie przestrzeń publiczną.

3. Lokalizacja nośników reklamowych.

1) Na terenach oznaczonych symbolem MN/U i U dopuszcza się umieszczenia szyldów i tablic reklamowych o powierzchni nieprzekraczającej 3m², na pozostałych terenach o powierzchni nieprzekraczającej 6 m².

2) Na terenach oznaczonych symbolem MN zakaz umieszczania reklam.

3) Umieszczenie reklam w granicach dróg oraz w ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dopuszcza się na jednej działce jedną tablicę reklamową lub szyld.

5) Nie dopuszcza się umieszczanie reklam na terenach i budynkach podlegających ochronie konserwatorskiej, tu dopuszczone są na posesji jedynie z nazwą prowadzonej działalności.

Rozdział 2.

§ 12.

Ustalenia szczegółowe

Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte są w poszczególnych kartach terenu.

KARTA TERENU MW

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.MW, 2.MW, 3.MW
2	Powierzchnia terenu: 2,85 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o wysokiej intensywności, b) uzupełniająca: usługi; 2) Wykluczenia : usługi uciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę ekspresową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.KDS: a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m, b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m, c) dla nowych budynków funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla części mieszkalnej min. 40 m. 2) Linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę. 3) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.

6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie nie znajdują się obiekty podlegające ochronie, ani strefy ochrony konserwatorskiej.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Elewacje obiektów realizowane od strony dróg (ulic) stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania ze szczególną starannością.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. W ramach zabudowy realizacja zabudowy mieszkaniowej. Budowa budynku mieszkalnego, usługowego, garaży. Budowa podjazdów i małej architektury. 2. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) wysokość do 4 kondygnacji naziemnych, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m, c) dopuszcza się kondygnację podziemną, d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących obiektów, e) dopuszcza się nadbudowę budynku dachem dwuspadowym o nachyleniu 35° do 40° z wykorzystaniem na pomieszczenia mieszkalne. f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, podobny jak na budynku głównym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 2) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 25 % powierzchni działki. 3) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,9. 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 5) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy przylegającej; 2) Jeżeli teren graniczy z dwiema ulicami, dostępność komunikacyjna winna odbywać się z ulicy niższej klasy; 3) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust.4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią. 3) Powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 3 karty terenu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Wszystkie obiekty mieszkalne wielorodzinne należy podłączyć do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków centralne lub własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU MW/U

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.MW/U
2	Powierzchnia terenu: 0,47 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami; a) podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności, b) uzupełniająca: zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji podstawowej (drobne usługi) maksymalnie do 40%, c) funkcje usługową realizować w budynku głównym w parterze, bądź jako budowlę wolnostojącą. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 3) Wykluczenia: uciążliwa działalność usługowa, w tym: handel o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m ² , stacje paliw.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie nie znajdują się obiekty podlegające ochronie, ani strefy ochrony konserwatorskiej.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. 2) Elewacje obiektów realizowane od strony dróg (ulic) stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. W ramach zabudowy: budynek mieszkalny i usługowy łączony z mieszkalnym lub wolnostojący oraz garaże, podjazdy i mała architektura. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia: a) wysokość do 4 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 16,0 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących obiektów; e) kształt dachu nie ustala się; f) rodzaj i pokrycia dachu nie ustala się, wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 2) W ramach zabudowy usługowej obowiązuje: a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m; c) dach nawiązujący do zabudowy sąsiedniej; d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków; e) kształtu, rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % powierzchni działki. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01÷ 1,2. 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych i wewnętrznych; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się podział działek przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Szczególnie starannie realizować elewację i ogrodzenia od strony ulicy. 2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków centralne lub własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

KARTA TERENU MN/U

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U
2	Powierzchnia terenu: 38,81 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; a) podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności; b) uzupełniająca: usługowa, nieuciążliwe usługi takie, jak handel, rzemiosło, itp. - maksymalnie do 40% powierzchni zabudowy. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 3) Wykluczenia : handel o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m ² , stacje benzynowe i gazowe.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg ekspresowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDS i 2.KDS: a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m, b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m, c) dla nowych budynków funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dla części mieszkalnej min. 40 m. d) linie zabudowy, o której mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę. 2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej. 3) Zapisy mają zastosowanie odpowiednie do poszczególnych działek.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) Na terenie 23.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej "B", obowiązują ustalenia zawarte w części ogólnej § 8 ust.1 i 3. 2) Na terenie 9.MN/U, 17.MN/U, 19.MN/U, 23.MN/U znajdują się obiekty o zachowanych walorach kulturowych postulowane do objęcia ochroną, wskazane na rysunku planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 i 3.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. 2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, budowa budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych, garażowych, podjazdów oraz małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia: a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 13,0 m, c) dopuszcza się kondygnację podziemną, d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, e) dach minimum dwuspadowy z poddaszem użytkowych o połaciach symetrycznych o nachyleniu 20° do 50°; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym, z wyjątkiem barw jaskrawych oraz barwy niebieskiej; w obszarze stref konserwatorskich stosować wyłącznie pokrycie dachów materiałem naturalnym. 2) W ramach zabudowy usługowej obowiązują: a) wysokość do 2 kondygnacji naziemnych b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m, c) dach o nachyleniu 20° do 50° minimum dwuspadowy, symetryczny, d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, e) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, podobny jak na budynku głównym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,0. 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej. 2) Jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami, dostępność komunikacyjna winna odbywać się z ulicy niższej klasy. 3) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią, b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 3 karty terenu.

11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować elewacje i ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.MN/U, 15MN/U i 16MN/U znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.</p> <p>3) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust. 2</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU U/MN

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1. U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN, 6.U/MN
2	Powierzchnia terenu: 1,99 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę usługowo - mieszkaniową;</p> <p>a) podstawowa: tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>3) Wykluczenia : handel o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², stacje benzynowe i gazowe.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDS i 2.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m,</p> <p>b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m,</p> <p>c) dla nowych budynków funkcji mieszanej z funkcją mieszkaniową dla części mieszkalnej min. 40 m.</p> <p>d) linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.U/MN znajduje się:</p> <p>a) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno,</p> <p>b) na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego. Obowiązuje §10,</p> <p>c) w strefie 100 m od wód, w której obowiązuje zakaz nowej zabudowy,</p> <p>d) w strefie zakazu nowej zabudowy w odległości 50 m od stopy wału.</p> <p>3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p> <p>Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p> <p>2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. W ramach zabudowy realizacja zabudowy usługowej w stosunku do zabudowy całkowitej 60%. Budowa budynku usługowego, mieszkalnego, gospodarczego oraz garaży. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach zabudowy usługowej obowiązuje:</p> <p>a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych,</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków;</p> <p>e) dach minimum dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°;</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p>

	<p>d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków;</p> <p>e) dach o nachyleniu 20° do 50° minimum dwuspadowy symetryczny;</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, w kolorze dachówki naturalnej.</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki.</p> <p>4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,0.</p> <p>5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.3.</p> <p>6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;</p> <p>2) Jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami, dostępność komunikacyjna winna odbywać się z ulicy niższej klasy;</p> <p>3) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 3, pkt 9 ppkt 3 karty terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować elewacje i ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.U/MN znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.</p> <p>3) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust. 2</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU MN

1	Oznaczenie na rysunku planu : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN
2	Powierzchnia terenu: 57,79 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>Funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub jednorodzinna bliźniacza.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDS i 2.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m,</p> <p>b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m,</p> <p>c) linie zabudowy, o których wyżej nie dotyczy budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:</p> <p>Nie dotyczy.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, oraz nową zabudowę w ramach ustalonej funkcji. W ramach zabudowy realizacja zabudowy mieszkaniowej. Budowa budynku mieszkalnego, gospodarczego i/lub garażowego lub budynku łączonego dla kilku funkcji. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach</p>

	<p>określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy i/lub budynek garażowy (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem, o łącznej powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 30 % powierzchni działki,</p> <p>b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura.</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 12 m,</p> <p>b) liczba kondygnacji naziemnych do 3, w tym poddasze użytkowe,</p> <p>c) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, na terenach niezabudowanych do warunków gruntowych i ukształtowania terenu;</p> <p>d) dach minimum dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°,</p> <p>e) jedna ściana budynku ustawiona równolegle do drogi (wyższej klasy),</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;</p> <p>3) Dla budynku gospodarczego (garażowego):</p> <p>a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 5,5 m,</p> <p>b) poziom posadowienia parteru budynku – nie ustala się,</p> <p>c) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,</p> <p>d) jedna ściana budynku ustawiona, równolegle do ulicy,</p> <p>e) rodzaj i pokrycie dachu tak, jak w budynku mieszkalnym.</p> <p>4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki.</p> <p>5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,5.</p> <p>6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi wewnętrzne.</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Ustala się podział terenu dla nowoprojektowanych działek zabudowy wolnostojącej na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) szerokość frontu działki – min. 25 m,</p> <p>b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,</p> <p>c) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej o optymalnej szerokości min. 8,0 m.</p> <p>3) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej powierzchni działki, jeżeli dotyczy ona:</p> <p>a) wydzielenia działki o bokach nieregularnych,</p> <p>b) ostatniej działki z podziału terenu,</p> <p>c) powiększenia działki sąsiedniej,</p> <p>d) wydzielenia działki pod drogę,</p> <p>e) wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostację, przepompownię ścieków lub inne podobne).</p> <p>4) Ustala się podział terenu dla nowoprojektowanych działek zabudowy bliźniaczej na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) szerokość frontu pojedynczej działki – min. 15 m,</p> <p>b) powierzchnia pojedynczej działki nie mniejsza niż 500 m²,</p> <p>c) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości min. 8,0 m optym. 10,0 m.</p> <p>d) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę studni na czas przejściowy do czasu wybudowania sieci wodociągowej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust. 2.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30%, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU U

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U, 12.U
2	Powierzchnia terenu: 6,52 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję zabudowy usługowej:</p> <p>a) podstawowa: usługi nieuciążliwe, w tym: handel, biura, banki, usługi pocztowe, rzemiosło, wytwórczość nieuciążliwa i inne analogiczne;</p> <p>b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p>

	<p>3) Wykluczenia :</p> <p>a) zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska</p> <p>b) zakaz prowadzenia handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², stacje paliw.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowe oznaczone na rysunku planu symbolem 2.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m,</p> <p>b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m,</p> <p>c) dla części mieszkalnej min. 40 m.</p> <p>d) linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>Teren oznaczony symbolem 10.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B, obowiązuje ustalenia zawarte w części ogólnej § 8 ust.1 i 3.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;</p> <p>2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania .</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. W ramach zabudowy realizacja zabudowy usługowej, dopuszcza się funkcję mieszkaniową do 20% powierzchni w stosunku do zabudowy na działce. Budowa budynku usługowego, mieszkalnego, gospodarczego i/lub garażowego lub budynku łączonego dla kilku funkcji. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Dla projektowanej zabudowy usługowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p> <p>d) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków dla zabudowy istniejącej lub dla nowych terenów do warunków gruntowych i ukształtowania terenu;</p> <p>e) preferowany dach minimum dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°; dopuszcza się dachy o innym nachyleniu, lub płaskie o ile wynika to z konstrukcji budynku niezbędnego do prowadzonej działalności;</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; w obszarze stref konserwatorskich stosować wyłącznie pokrycie dachów materiałem naturalnym.</p> <p>2) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % powierzchni działki.</p> <p>3) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,5.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>5) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej, jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami różnej klasy dostępność komunikacyjną ustala się z ulicy niższej klasy;</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu,</p> <p>b) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować elewacje i ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust. 2.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU UO

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.UO, 2.UO, 3.UO, 4.UO
2	Powierzchnia terenu: 1,78 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę usług oświaty i nauki, takie jak: szkoły i przedszkola, a także ośrodki i placówki naukowe lub opiekuńcze. 2) Na terenie oznaczonym 2.UO dopuszcza się funkcję mieszkaniową oraz usługi szeroko pojęte, z wyjątkiem usług mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: 1) Obowiązują linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 2) Tereny oznaczone symbolem 1.UO oraz 3.UO znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) Na terenie oznaczonym symbolem 1.UO znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej "B", w strefie obowiązują ustalenia rozdziału I §8, ust. 1 i 3. 2) Na obszarze znajdują się obiekty o wysokich walorach kulturowych wskazane na rysunku planu oraz komponowane nasadzenia zieleni wysokiej, postulowane do ochrony; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia §8 ust. 4 i 5.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. Dopuszczona nowa zabudowa wraz z niezbędnym wyposażeniem zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną. Budowa budynków usługowych i garaży. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Obiekt powinien stanowić wyróżniający się akcent architektoniczny. 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) Wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków lub warunków terenowych; e) dach minimum dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50° z wystawkami i wykuszami, dopuszcza się dach płaski; w obszarze stref konserwatorskich obowiązuje dach dwuspadowy, bądź naczółkowy; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną, bądź materiałem dachówkopodobnym, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się; w obszarze stref konserwatorskich stosować wyłącznie pokrycie dachów materiałem naturalnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % powierzchni działki, w miarę możliwości terenowych. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,5. 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej, jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami różnej klasy, dostępność komunikacyjną ustala się z ulicy niższej klasy; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust. 2. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę. Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU UH

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.UH
2	Powierzchnia terenu: 1,17ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę usług handlu. 2) Dopuszcza się gastronomię i inne usługi nieuciążliwe. 3) Wykluczenia: handel o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² . 4) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, w tym zimozielonej min. 15% w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. 2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowiąc będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: W ramach zabudowy realizacja zabudowy usługowej. Budowa podjazdów i małej architektury. 1) Obiekt główny winien posiadać wyróżniający się akcent architektoniczny. 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących obiektów; e) dach minimum dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°; dopuszcza się dach płaski dla budowli o rozpiętości powyżej 12,0 m n.p.t.; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej, 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,2. 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej. 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzania ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU UC

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.UC
2	Powierzchnia terenu: 1,36 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren zabudowy usług centralnych wsi Gronowo Górne, w tym: usługi kultury, banki, gastronomia, handel, plac spotkań publicznych. 2) uzupełniająca: funkcja mieszkalna związana z funkcją podstawową. 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 4) Wykluczenia : Zakazuje się wprowadzania wszelkich innych funkcji nie związanych z funkcją podstawową.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>Nie dotyczy.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) Teren stanowi przestrzeń publiczną. 2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania ze szczególną starannością.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji zabudowa usług kultury i sztuki, takich jak: domy kultury, biblioteki, muzea, galerie, amfiteatr oraz wszelkie inne związane ze sztuką, bądź kulturą. Dopuszcza się mieszkanie w budynkach funkcji usługowej związanej z funkcją podstawową. Budowa podjazdów i małej architektury. 2) Obiekt(y) powinny stanowić wyróżniający się akcent architektoniczny. 3) Podstawowe ustalenia. a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu nie ustala się; c) wskazany akcent architektoniczny, akcenty architektoniczne wysokości – max. 20,0 m; d) dopuszcza się kondygnację podziemną; e) poziom posadzki parteru nie ustala się; f) kształt dachu nie ustala się; g) rodzaj i pokrycie dachu nie ustala się; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki; 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $0,01 \div 1,2$. 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 7) Dopuszcza się realizację podjazdów, parkingów i infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie ustala się. 2) Powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Ogrzewanie własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU P

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.P
2	Powierzchnia terenu: 1,21 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu:</p> <p>a) teren przeznaczony pod zabudowę przemysłowo – produkcyjną, składy i magazyny;</p> <p>b) uzupełniająca: zabudowa związana z obsługą funkcji podstawowej, np. budynki administracyjne, budynki socjalne, itp;</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>3) Wykluczenia :</p> <p>Zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 40 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>Nie dotyczy.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) Teren nie jest przestrzenią publiczną.</p> <p>2) Elewacje i ogrodzenia obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią ich domknięcie tworząc przestrzeń publiczną. Obowiązuje się zatem do ich estetycznego wykonania.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>1) Dopuszcza się modernizację obiektów istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę, a także budowę nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia ustalonej funkcji. Budowa podjazdów i małej architektury.</p> <p>2) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach ustalonej funkcji:</p> <p>a) wysokość budowli do wysokości 16,0 m;</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p> <p>d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków terenowych;</p> <p>e) kształt dachu nie ustala się;</p> <p>f) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, obowiązuje się do starannego wykonania; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki.</p> <p>4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,0.</p> <p>5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się czasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym.</p>

KARTA TERENU PU

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU, 5.PU, 6.PU, 7.PU, 8.PU, 9.PU, 10.PU, 11.PU, 12.PU, 13.PU, 14.PU
2	Powierzchnia terenu: 39,77 ha

3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę przemysłowo - produkcyjno - usługową;</p> <p>a) podstawowa: przemysł o ograniczonej uciążliwości oraz magazyny, składy w tym także związane z obsługą rolnictwa,</p> <p>b) uzupełniająca: usługi administracji, biura oraz usługi handlu związane z funkcją podstawową do 40% ogólnej powierzchni zabudowy;</p> <p>2) Na terenie oznaczonym symbolem 8.PU dopuszcza się, dla obsługi funkcji podstawowej, mieszkanie dla właściciela, bądź zarządcy nieruchomości, realizowaną w formie mieszkania w budynku głównym z warunkiem lokalizacji tej funkcji przy granicy od strony terenu 2.MN/U;</p> <p>3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>4) Wykluczenia :</p> <p>a) budowa nowych budynków mieszkalnych z wyjątkiem terenu 8.PU.</p> <p>b) zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDS i 2.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m,</p> <p>b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m,</p> <p>c) linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 40 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>Nie dotyczy.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p> <p>2) Elewacje obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.</p> <p>3) Teren winien być zagospodarowany estetycznie a objekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym.</p> <p>4) Od strony zabudowy mieszkaniowej nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew i krzewów.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>1) Dopuszcza się modernizację obiektów istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę, budowę nowych obiektów zabudowy przemysłowej. W ramach zabudowy realizacja zabudowy przemysłowej, usługowej. Budowa budynku przemysłowego lub/i usługowego. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji;</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy przemysłowo - usługowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do kalenicy dachu – max. 14,0 m;</p> <p>b) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p> <p>c) poziom posadzki parteru dostosować do terenu;</p> <p>d) kształt dachu nie ustala się;</p> <p>e) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, obliguje się jednak do jego estetycznego wykonania , wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % powierzchni działki.</p> <p>4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,9.</p> <p>5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>2) Od strony zabudowy mieszkaniowej nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew i krzewów.</p> <p>3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 7.PU i 8.PU znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, objekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.</p> <p>4) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów przymusowe i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej</p>

	<p>i sieci elektroenergetycznej. Dopuszczenie tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków etazowe, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU PU/MN

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.PU/MN, 2.PU/MN, 3.PU/MN, 4.PU/MN, 5.PU/MN, 6.PU/MN, 7.PU/MN, 8.PU/MN, 9.PU/MN, 10.PU/MN, 11.PU/MN, 12.PU/MN, 13.PU/MN, 14.PU/MN, 15.PU/MN, 16.PU/MN, 17.PU/MN, 18.PU/MN, 19.PU/MN, 20.PU/MN, 21.PU/MN, 22.PU/MN
2	Powierzchnia terenu: 28,35 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren zabudowy produkcyjno – usługowej; produkcja, przemysł o ograniczonej uciążliwości, a także magazyny i składy oraz usługi;</p> <p>2) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela, bądź zarządcy nieruchomości, realizowaną w formie mieszkania w budynku głównym lub budynku wolnostojącym z zachowaniem linii zabudowy obowiązującej dla budynków mieszkalnych od drogi szybkiego ruchu S7.</p> <p>3) Dla terenów oznaczonych symbolem 9.PU/MN, 10.PU/MN, 11.PU/MN, 12.PU/MN utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy; zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.</p> <p>4) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>Wykluczenia : Zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę ekspresową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m, b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m, c) linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 40 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>1) Na terenie oznaczonym symbolem 20.PU/MN, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej "B", w strefie obowiązują ustalenia rozdziału I § 8, ust. 3.</p> <p>2) Na terenie 14.PU/MN, 20.PU/MN znajdują się obiekty o zachowanych walorach kulturowych postulowane do objęcia ochroną, wskazane na rysunku planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 i 3.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p> <p>2) Elewacje i ogrodzenia obiektów realizowane od strony ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. Obliguje się zatem do ich estetycznego wykonania.</p> <p>3) Od strony zabudowy mieszkaniowej nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew i krzewów.</p> <p>4) Teren winien być zagospodarowany estetycznie, a obiekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację oraz nową zabudowę zgodnie z ustaloną funkcją terenu. W ramach zabudowy realizacja zabudowy przemysłowej, usługowej. Budowa budynku przemysłowego, usługowego, mieszkalnego oraz budynków gospodarczych i garaży. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Dla projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,5 m; c) poziom posadzki parteru dostosować do terenu i sąsiednich budynków; d) kształt dachu nie ustala się; e) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, obliguje się jednak do jego estetycznego wykonania, wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków; e) dach minimum dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20° do 50°; dopuszcza się dachy o innym nachyleniu, lub płaskie o ile</p>

	<p>wynika to z konstrukcji budynku;</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, z wyjątkiem barw jaskrawych oraz niebieskiej; w obszarze stref konserwatorskich (20.PU/MN) stosować wyłącznie pokrycie dachów materiałem naturalnym.</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki.</p> <p>4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,2.</p> <p>5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej, jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami różnej klasy, dostępność komunikacyjną ustala się z ulicy niższej klasy;</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2. karty terenu.</p> <p>3) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują parametry:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²;</p> <p>b) minimalny front działki - 30 m.</p> <p>4) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej powierzchni działki, jeżeli dotyczy ona:</p> <p>a) wydzielenia działki o bokach nieregularnych,</p> <p>b) ostatniej działki z podziału terenu,</p> <p>c) powiększenia działki sąsiedniej,</p> <p>d) wydzielenia działki pod drogę,</p> <p>e) wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostację, przepompownię ścieków lub inne podobne).</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony drogi.</p> <p>2) Od strony zabudowy mieszkaniowej nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew i krzewów. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.PU/MN, 4.PU/MN, 5.PU/MN, 9.PU/MN, 10.PU/MN, 11.PU/MN, 12.PU/MN, 13.PU/MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiem.</p> <p>3) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów przemysłowych, mieszkalnych i usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU RU/PU

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.RU/PU, 2.RU/PU, 3.RU/PU
2	Powierzchnia terenu : 12,31 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren produkcji rolniczej i/lub funkcji produkcyjno - usługowej;</p> <p>a) podstawowa: produkcja rolnicza, w ramach funkcji: zakłady produkcji i przemysłu związanego z rolnictwem i przetwórstwem o ograniczonej uciążliwości, w tym: szklarnie, cieplarnie, magazyny, składy i inne urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej.</p> <p>b) uzupełniająca: produkcyjno – usługowa, w ramach funkcji: zakłady produkcji i przemysłu lekkiego, składy, magazyny; usługi, a także biura i budynki socjalne;</p> <p>c) dopuszcza się budowę mieszkania związanego z funkcją podstawową, realizowanego w budynku głównym lub w budynku odrębnym.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>Wykluczenia :</p> <p>Zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min.</p>

	40 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. 2) Teren winien być zagospodarowany estetycznie, a obiekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. Budowa nowych budynków niezbędnych do prowadzenia funkcji podstawowej. W ramach zabudowy realizacja zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, usługowej. Budowa budynku produkcyjnego, przemysłowego, usługowego, mieszkalnego oraz budynków gospodarczych i garaży. Budowa podjazdów i małej architektury. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla zabudowy produkcyjnej i usługowej obowiązują ustalenia: a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,5 m; c) poziom posadzki dostosować do ukształtowania terenu i sąsiednich budynków; d) kształt dachu - nie ustala się; e) rodzaju i pokrycia nie ustala się, obowiązuje jednak do jego estetycznego wykonania, wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia: a) wysokość do 2 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki dostosować do ukształtowania terenu i sąsiednich budynków; e) dach minimum dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20° do 50°; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej; 3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,1. 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt 2 karty terenu. 3) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują parametry: a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m ² ; b) minimalny front działki - 30 m. 4) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej powierzchni działki, jeżeli dotyczy ona: a) wydzielenia działki o bokach nieregularnych, b) ostatniej działki z podziału terenu, c) powiększenia działki sąsiedniej, d) wydzielenia działki pod drogę, e) wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostację, przepompownię ścieków lub inne podobne).
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Zakaz budowy w miejscach skupisk drzew i krzewów; 2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy. 3) Teren winien być zagospodarowany estetycznie, a obiekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym. 4) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU RU (RU1, RU2)

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.RU1, 2.RU1, 1.RU2, 2.RU2, 3.RU2, 4.RU2, 5.RU2, 6.RU2,
2	Powierzchnia terenu: RU1 - 12,06 ha, RU2 - 5,03 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren produkcji rolniczej i ogrodniczej;</p> <p>1.1) Dla funkcji RU1:</p> <p>a) podstawowa: produkcja ogrodnicza, w tym szkółki i plantacje drzew i krzewów,</p> <p>b) dopuszcza się funkcję usług administracji (biura i budynki socjalne) służące do obsługi funkcji podstawowej,</p> <p>1.2) Dla funkcji RU2:</p> <p>a) podstawowa: produkcja rolnicza, hodowla <i>lub/i</i> chów zwierząt, w ramach funkcji: produkcja i przemysł związanego z rolnictwem i przetwórstwem o ograniczonej uciążliwości, w tym: szklarnie, cieplarnie, magazyny, składy i inne urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej,</p> <p>b) uzupełniająca: usługi handlu, związanego z funkcją podstawową, a także biura i budynki socjalne służące do jej obsługi,</p> <p>c) dopuszcza się na całym terenie budowę mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu w budynku głównym lub w budynku odrębnym.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p> <p>3) Wykluczenia : Zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych i przemysłowych, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDS:</p> <p>a) dla nowych budynków mieszkalnych - 40 m,</p> <p>b) dla nowych budynków pozostałych - 20 m,</p> <p>c) linie zabudowy, o których mowa wyżej, nie dotyczą budynków istniejących oraz niezrealizowanych, ale posiadających decyzję o pozwoleniu na budowę.</p> <p>2) Linie zabudowy od dróg pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 40%; w tym udział zieleni wysokiej min. 40 %, z czego 20% zieleni zimozielonej.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>Nie dotyczy.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p> <p>2) Teren winien być zagospodarowany estetycznie, a obiekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. Budowa budynków i budowli związanych ustaloną funkcją. Budowa podjazdów i małej architektury. Ustala się podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Dla projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) ilości kondygnacji nie ustala się;</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,5 m;</p> <p>c) kształt dachu nie ustala się;</p> <p>d) poziom posadzki dostosować do ukształtowania terenu i sąsiednich budynków;</p> <p>e) rodzaju i pokrycia nie ustala się, obliuguje się jednak do jego estetycznego wykonania, zakaz stosowania kolorów jaskrawych;</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość do 2 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem;</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m;</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną;</p> <p>d) poziom posadzki dostosować do ukształtowania terenu i sąsiednich budynków;</p> <p>e) dach minimum dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20° do 50°;</p> <p>f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania dachów o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej.</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki.</p> <p>4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 1,0.</p> <p>5) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>6) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią;</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, oraz pkt 9 ppkt 2 karty terenu.</p> <p>3) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują parametry:</p>

	<p>a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;</p> <p>b) minimalny front działki - 30 m.</p> <p>4) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej powierzchni działki, jeżeli dotyczy ona:</p> <p>a) ostatniej działki z podziału terenu,</p> <p>b) powiększenia działki sąsiedniej,</p> <p>c) wydzielenia działki pod drogę,</p> <p>d) wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostację, przepompownię ścieków lub inne podobne).</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Zakaz budowy w miejscach skupisk drzew i krzewów.</p> <p>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy.</p> <p>3) Od strony zabudowy mieszkaniowej nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew i krzewów.</p> <p>4) Teren winien być zagospodarowany estetycznie, a obiekty i urządzenia techniczne utrzymywać w dobrym stanie technicznym.</p> <p>5) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.RU2, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.</p> <p>6) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Należy dążyć do podłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszczenie tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2.</p> <p>2) Wszystkie tereny funkcji produkcji rolniczej, w których jest prowadzona hodowla <i>lub/i</i> chów zwierząt - mają zastosowanie ustalenia § 9 ust. 3.</p> <p>3) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.</p> <p>4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę:</p> <p>Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

KARTA TERENU US1

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1.US1, 2.US1
2	Powierzchnia terenu: 25,19 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji – replika dawnej osady Truso;</p> <p>a) podstawowa: odtworzenie historycznej osady Truso.</p> <p>b) uzupełniająca: zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>Obowiązują linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>1) Teren znajduje się na obszarze Natura 2000 - Obszar Specjalny Ochrony Ptaków PLB280013 Jezioro Drużno,</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Ptaków PLH280028 Ostoja Drużno,</p> <p>3) Teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno, ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>4) Teren znajduje się w obszarze Rezerwatu Jeziora Drużno, jak zaznaczono na rysunku planu.</p> <p>5) Teren znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego jak zaznaczono na rysunku planu.</p> <p>6) Część terenu znajduje się w strefie 100 m zakazu zabudowy od wód, jak zaznaczono na rysunku planu.</p> <p>7) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 60%.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>1) Na terenie znajduje się strefa ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, jak pokazano na rysunku planu; obowiązuje zakaz sytuowania obiektów wyższych niż 15 m wysokości, obowiązują ustalenia zawarte w części ogólnej § 8.</p> <p>2) Obszar przeznaczony jest do odtworzenia repliki Truso, odtworzenie repliki wymaga nadzoru zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) Odtworzenie OSADY TRUSO i udostępnienie jej zwiedzającym.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Budowa budynków i budowli Osady Truso ściśle według dokumentacji historycznej i badań archeologicznych.</p> <p>2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy przyległej;</p> <p>2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować poza terenem repliki na własnej działce.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>Zgodnie z dokumentacją historyczną.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p>

	1) Teren stanowi przestrzeń publiczną, wszelkie zagospodarowanie winno być wykonane estetycznie, a budynki i urządzenia utrzymywane w dobrym stanie technicznym. 2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Woda, energia elektryczna.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU US2

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.US2, 2.US2, 3.US2, 4.US2, 5.US2, 6.US2
2	Powierzchnia terenu: 7,30 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji; a) podstawowa: tereny sportu i rekreacji, w tym boiska sportowe, korty tenisowe, baseny, itp.; b) uzupełniająca: zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową taką, jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, gastronomia, pensjonaty, małe hotele, a także zaplecze sanitarno - socjalne. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 3) Wykluczenia : inne usługi nie związane z funkcją podstawową.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 40%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego min. 20% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości. 2) Na terenie według rysunku planu zlokalizowane są miejsca punkty obserwacji lub kierunki obserwacji krajobrazu kulturowego.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zagospodarowanie winno być wykonane estetycznie, a budynki i urządzenia utrzymywane w dobrym stanie technicznym.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji. Realizacja zabudowy usługowej budowa, w tym: budynków usługowych, basenów, urządzeń sportowych, boisk, budynków pomocniczych, garaży, itp. podjazdów, infrastruktury technicznej i małej architektury. 2) Dla projektowanych budynków obowiązują ustalenia: a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem; b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,5 m; c) dopuszcza się kondygnację podziemną; d) poziom posadzki dostosować do ukształtowania terenu i sąsiednich budynków; e) dach o nachyleniu 20° do 50° minimum dwuspadowy symetryczny; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 3) Obowiązuje realizacja budowli dla urządzenia punktu widokowego w kierunku jak pokazano na rys. planu. 4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 30 % powierzchni działki. 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,9. 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulic sąsiadujących, jeżeli działka graniczy z dwiema ulicami różnej klasy, dostępność komunikacyjną ustala się z ulicy niższej klasy; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią; b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt 5 ppkt 2, pkt 9 ppkt2 karty terenu.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w miejscu skupisk drzew i zakrzewień; 2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy. 3) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszczenie tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Ogrzewanie budynków etazowe, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp.

	3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU RM

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM
2	Powierzchnia terenu: 15,92 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową; a) uzupełniająca dla terenów 2.RM, 3.RM, 4.RM: agroturystyka, drobne przetwórstwo i produkcja rolnicza, b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego siedliska rolniczego. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.RM znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego. Obowiązuje § 10. 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 40%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego min. 20% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) W ramach funkcji podstawowej adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej jej modernizacja oraz rozbiórka. Dopuszcza się budowę nowych obiektów, mieszkalnego i gospodarczych w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę dwóch budynków mieszkalnych. Budowa podjazdów i małej architektury. Przy hodowli zwierząt obowiązuje płyta na nawóz i zbiornik na gnojowicę. 2) Podstawowe parametry dla nowych obiektów mieszkalnych: a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 10,5 m; b) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej; d) dla terenu 1RM zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej; e) poziom posadowienia parteru budynku dostosować do warunków gruntowych, terenowych i budynków sąsiednich; dla terenu 1.RM obowiązuje §10. f) dach min. dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°; g) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 3) W ramach zabudowy gospodarczej i usługowej obowiązuje: a) wysokość do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość do kalenicy dachu – max. 10,0 m; c) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków; dla terenu 1.RM obowiązuje §10. d) dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20° do 50°; e) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki. 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,6. 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.3. 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. 2) Dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu niżej określonych warunków: a) do każdej działki zabezpieczyć dostęp do drogi poprzez drogę wewnętrzną, bądź drogę pieszo – jezdnią. b) powierzchnia działki o powierzchni min. 3000 m ² .
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu od strony ulic publicznych. 2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę studni własnej oraz dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Wszystkie tereny funkcji zagrodowej, w których jest prowadzona hodowle lub/i chów zwierząt - mają zastosowanie przepisy § 9 ust. 3. 3) Ogrzewanie budynków własną, wykorzystując źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub

	paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU RM/RU

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.RM/RU
2	Powierzchnia terenu: 1,49 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: przeznaczony pod zabudowę i/lub funkcję produkcji rolniczej i ogrodniczej; 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzenny: Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 40%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %, z czego min. 20% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) W ramach funkcji podstawowej budynki mieszkalne, gospodarcze, produkcyjne, magazyny, itp. niezbędne do prowadzenia funkcji podstawowej, dopuszcza się budowę max. dwóch budynków mieszkalnych. Budowa podjazdów i małej architektury. Przy hodowli zwierząt obowiązuje płyta na nawóz i zbiornik na gnojowicę. 2) Podstawowe parametry dla nowych obiektów mieszkalnych: a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 10,5 m; b) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej; d) poziom posadowienia parteru budynku dostosować do warunków gruntowych. e) dach min. dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°; f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 3) W ramach zabudowy produkcyjnej i magazynowej obowiązuje: a) ilości kondygnacji nie ustala się, b) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 12,50 m. c) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, d) dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20° do 50°; dopuszcza się dach płaski, e) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym; zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki. 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 ÷ 0,6. 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2. 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej; 2) Parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §5 ust. 4 realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu od strony ulic publicznych. 2) Lokalizacja reklam zgodnie z § 11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę studni własnej oraz dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków jak w § 9 ust.2. 2) Wszystkie tereny funkcji zagrodowej, w których jest prowadzona hodowla <i>lub/i</i> chów zwierząt - mają zastosowanie przepisy § 9 ust. 3. 3) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości

	30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
--	---

KARTA TERENU KS/ZG

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.KS/ZG
2	Powierzchnia terenu: 1,25ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod komunikację samochodową; a) podstawowa: parkingi, garaże. b) uzupełniająca: podjazdy, infrastruktura techniczna. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 10%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20 %, z czego min. 10% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Według przepisów odrębnych. 2) Parking samochodów osobowych. 3) Dopuszcza się realizację garaży, lub garażu wielopiętrowego o maksymalnej wysokości do III kondygnacji.. 4) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 ÷ 1,00.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU KS

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.KS
2	Powierzchnia terenu: 0,39ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod tereny komunikacji samochodowej; a) podstawowa: parking. b) uzupełniająca: podjazdy, infrastruktura techniczna. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 10%;
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Teren przeznaczony pod parking, plac manewrowy itp. 2) Dopuszcza się lokalizację budynku niezbędnego do obsługi parkingu. a) maksymalna wysokość budynku do najwyższego punktu dachu – 3,5 m, b) dach dwu lub czterospadowy, pokrycia dachu nie ustala się. 3) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,00 ÷ 1,00.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

	Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Wody opadowe i roztopowe po podczyszczeniu (zgodnie z przepisami odrębnymi) do rowu.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU MOP

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.MOP.
2	Powierzchnia terenu: 4,05ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję obsługi podróżnych; a) podstawowa: obiekty służące do obsługi podróżnych takie, jak: stacja paliw, obiekty handlowe, motele, gastronomia, usługi naprawcze, itp. b) uzupełniająca: podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 15%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20 %, z czego min. 10% zieleni zimozielonej.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie oznaczonym symbolem 1.MOP znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne oraz strefa obserwacji archeologicznej "OW", (według rysunku planu); obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale I § 8 ust. 7.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Budynki i obiekty usługowe niezbędne do prowadzenia funkcji według przepisów odrębnych. 2) Budynki hotelowe, ustalenia: a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 12,5 m; b) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej; d) poziom posadowienia parteru budynku dostosować do warunków gruntowych - nie mniej niż 1,0 m n.p.m. e) dach min. dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20° do 50°; dopuszcza się akcent architektoniczny, f) rodzaj i pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym, zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej. 3) Budynki usługowe, ustalenia: a) wysokość budynku do kalenicy dachu – max. 8,5 m, b) wysokość do 2 kondygnacji naziemnych, c) poziom posadowienia parteru budynku nie ustala się, d) kształt dachu nie ustala się; e) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się, 4) Dopuszcza się realizację dróg, podjazdów i infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa. 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $0,05 \div 1,00$.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Dostęp MOP - u do drogi ekspresowej tylko poprzez pas włączenia i wyłączenia z drogi 1KDS. 2) Obsługa terenu z drogi publicznej KDW.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Należy dążyć do podłączenia wszystkich obiektów usługowych do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU ZO

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.ZO
2	Powierzchnia terenu: 5,80ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod ogrody działkowe i uprawy ogrodnicze; 2) Uzupełniająca: altany, budynki gospodarcze. 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 4) Wykluczenia : funkcja mieszkaniowa.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Według przepisów odrębnych.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 80%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Ustala się adaptację istniejącej zabudowy i pielęgnację istniejącej zieleni ogrodów działkowych; 2) W ramach zabudowy i zagospodarowania działki ustala się: a) realizację altan ogrodowych i budynków gospodarczych, b) parametry zabudowy gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi, c) wysokość zabudowy max. 4 m npt, d) wskaźnik intensywności 0,00 do 0, 05;. 3) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej. 2) Parkingi na własnym terenie wg potrzeb.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Woda z ujęcia własnego. 2) Energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU ZP

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.ZP, 2.ZP
2	Powierzchnia terenu: 1,17ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: - tereny zieleni parkowej stanowiącej przestrzeń publiczną; a) podstawowa: park wraz z niezbędną infrastrukturą i małą architekturą b) uzupełniająca: brak. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu). 3) Wykluczenia : brak.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu 90%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) Teren stanowi przestrzeń publiczną. 2) Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, w tym: a) ciągi piesze, b) mała architektura w postaci np. fontanny, pergoli, ławek parkowych, koszy na śmieci, itp., c) uzupełnienie nasadzeń zielenią czteropiętrową w tym min. 50% zieleni zimozielonej. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

	Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz wszelkiej zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) Odprowadzenie wód opadowych do gruntu; 3) Uznaje się za niesprzeczne z w/w przeznaczeniem lokalizację infrastruktury komunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU ZL

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL
2	Powierzchnia terenu: 24,17 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: a) podstawowa: zieleń leśna, b) uzupełniająca: drogi i dukty leśne. 2) Wykluczenia : zakaz wszelkiej zabudowy poza obiektami niezbędnymi do produkcji leśnej.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki geodezyjnej 100%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zakaz umieszczania nośników reklamowych na całym terenie.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce leśnej wynikający z przepisów odrębnych. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z dróg publicznych.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU ZLP

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.ZLP, 2.ZLP, 3.ZLP, 4.ZLP, 5.ZLP, 6.ZLP, 7.ZLP, 8.ZLP, 9.ZLP, 10.ZLP, 11.ZLP.
2	Powierzchnia terenu: 23,27 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: tereny przeznaczone do zalesienia; a) podstawowa: zieleń leśna, b) uzupełniająca: drogi i dukty leśne. 2) Wykluczenia : zakaz zabudowy poza obiektami niezbędnymi do produkcji leśnej i infrastruktury technicznej.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki geodezyjnej min. 95%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zakaz umieszczania nośników reklamowych na całym terenie.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

	1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce leśnej wynikający z przepisów odrębnych. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z dróg publicznych.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU LZ

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.LZ, 2.LZ, 3.LZ, 4.LZ, 5.LZ, 6.LZ, 7.LZ, 8.LZ, 9.LZ, 10.LZ, 11.LZ, 12.LZ, 13.LZ, 14.LZ, 15.LZ, 16.LZ, 17.LZ
2	Powierzchnia terenu: 10,23 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: teren zieleni nieurządzonej niskiej i średniej- zadrzewień i zakrzewień; a) podstawowa: zieleń naturalna, b) uzupełniająca: brak 2) Wykluczenia : zakaz wszelkiej zabudowy.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Teren oznaczony symbolem 1.LZ, 2.LZ, 15.LZ znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno 3) Teren oznaczony symbolem 1.LZ, 2.LZ i 15.LZ znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego. 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Część terenu oznaczonego symbolem 4.LZ znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, tak jak oznaczono na rysunku planu.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zakaz umieszczania nośników reklamowych na całym terenie.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikający z przepisów odrębnych. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z dróg publicznych.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU Zn

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.Zn
2	Powierzchnia terenu: 0,29 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: teren zieleni naturalnej; a) podstawowa: zieleń naturalna w postaci zieleni niskiej, średniej i wysokiej, b) uzupełniająca: brak
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 95%.

6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikający z przepisów odrębnych. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z dróg publicznych.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU WS

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.WS, 2.WS, 3.WS.
2	Powierzchnia terenu: 18,91 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: teren wód powierzchniowych. 2) Teren funkcji 1.WS – teren wód powierzchniowych rzeki, rowy i cieki wodne. 3) Teren funkcji 2.WS – teren wód powierzchniowych - oczka wodne. 4) Teren funkcji 3.WS – teren wód powierzchniowych – rzeka Burzanka. 5) Wykluczenia: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wodnych i związanych z rekreacją.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Obowiązuje bezwzględna ochrona koryta rzeki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wynikającymi z przepisów odrębnych o ochronie przyrody w szczególności: a) ochrona przed zanieczyszczeniem. b) ochrona przed zasypaniem. 2) Obowiązuje utrzymanie oczek wodnych, stawów i rowów melioracyjnych. 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 95%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Utrzymanie wód powierzchniowych, w tym koryta rzeki w stanie nienaruszonym.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Zapewnić dostępność dla służb specjalnych w celu utrzymania wód powierzchniowych. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy na całym terenie, z wyjątkiem budowli wodnych związanych z bezpieczeństwem, komunikacją i rekreacją; 2) Dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń technicznych związanych z rekreacją.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Plan nie zmienił funkcji.

KARTA TERENU R

1	Oznaczenie (symbol literowy): R
2	Powierzchnia terenu: 207,98 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Funkcja terenu: teren upraw rolnych i ogrodniczych: a) podstawowa: produkcja rolna i ogrodnicza, b) uzupełniająca: brak. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 1 pkt 17 ustaleń podstawowych planu) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej. 3) Wykluczenia : brak.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: 1) Zasady ochrony gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Część terenu jak zaznaczono na rysunku planu znajduje się na obszarze Natura 2000 - Obszar Specjalny Ochrony Ptaków PLB280013 Jezioro Drużno, 3) Część terenu jak zaznaczono na rysunku planu znajduje się na obszarze Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Ptaków PLH280028 Ostoja Drużno, 4) Część terenu jak zaznaczono na rysunku planu znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno. 5) Część terenu, jak zaznaczono na rysunku planu, znajdują się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego. 6) Część terenu jak zaznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie 100 m zakazu zabudowy od wód. 7) Część terenu jak zaznaczono na rysunku planu znajduje się w strefie zakazu nowej zabudowy w odległości 50 m od stopy wału. 8) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki geodezyjnej min. 80%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) Na terenie znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz strefa obserwacji archeologicznej "OW", według rysunku planu; w strefie obowiązuje każdorazowy nadzór archeologiczny w zakresie uzgodnionym zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Na terenie znajduje się strefa ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, według rysunku planu; obowiązuje zakaz sytuowania obiektów wyższych niż 15 m ponad poziom terenu. Nie dotyczy budowli i obiektów infrastruktury technicznej.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Łąki, uprawy rolne, pastwiska. 2) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp do pól z dróg istniejących.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy na: a) obszarze oznaczonym jako strefa ekspozycji krajobrazu kulturowego na rysunku planu oznaczona symbolem E, b) obszarach powodziowych 2) Zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej wyższych niż 15,0 m na pozostałym terenie. 3) Lokalizacja reklam zgodnie z §11 ust. 3.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU E

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.E, 2.E
2	Powierzchnia terenu: 0,09 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Teren urządzeń technicznych energetyki - trafostacje.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Nie dotyczy.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń energetyki; 2) Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń energetyki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz sytuowania obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę. Dla terenów, dla których plan zmienił przeznaczenie, zwiększając tym samym wartość terenu, ustala się stawkę w wysokości 30 %, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KARTA TERENU K

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.K, 2.K, 3.K
2	Powierzchnia terenu: 0,28 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Teren urządzeń technicznych kanalizacji sanitarnej: a) stacja pomp – 3.K, b) przepompownia ścieków - 2.K, c) oczyszczalnia ścieków – 1.K.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Nie dotyczy.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych; 2) Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz sytuowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Ustalenia planu nie zmieniły funkcji terenu.

KARTA TERENU W

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.W, 2.W
2	Powierzchnia terenu: 0,26 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Teren urządzeń technicznych wodociągowych.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Nie dotyczy.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych; 2) Dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 3) Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów i urządzeń technicznych.

9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz sytuowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Ustalenia planu nie zmieniły przeznaczenia terenu.

KARTA TERENU G

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo - literowy): 1.G
2	Powierzchnia terenu: 0,03 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Teren urządzeń technicznych sieci gazowej – stacja redukcyjno – pomiarowa gazu.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Nie dotyczy.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych; 2) Dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 3) Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z drogi KDD.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz sytuowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Zgodnie z przepisami odrębnymi.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Ustalenia planu nie zmieniły przeznaczenia terenu.

KARTA TERENU WPP

1	Oznaczenie (symbol literowo - cyfrowy): WPP1, WPP2, WPP3
2	Przeznaczenie, funkcja: 1) Teren wałów przeciwpowodziowych: a) czołowy wał j. Drużno - WPP1, b) prawy wał rz. Burzanki - WPP2, c) prawy wał potoku R-6 - WPP3.
3	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: Nie dotyczy.
5	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.
6	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
7	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: 1) Adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych; 2) Dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

	3) Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących.
9	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
10	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz sytuowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.
11	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę: Ustalenia planu nie zmieniły przeznaczenia terenu.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

1. Na obszarze objętym planem znajdują się drogi ekspresowe należące do układu komunikacyjnego kraju. Do nich należą:

- 1) droga ekspresowa – relacji Gdańsk – Warszawa oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDS;
- 2) droga ekspresowa – relacji Elbląg (od DK nr 7) - Chruściel – Grzechotki- granica państwa oznaczona na rysunku planu symbolem 2.KDS.

2. Ustala się, że układ komunikacji obsługujący obszar planu oparty będzie na niżej wymienionych drogach istniejących i projektowanych:

- 1) drogach publicznych (ulicach) – klasy zbiorczej (KDZ);
- 2) drogach publicznych (ulicach) – klasy lokalnej (KDL);
- 3) drogach publicznych (ulicach) – klasy dojazdowej (KDD);
- 4) ulicach wewnętrznych - prywatnych i komunalnych (KDW);
- 5) ciągach pieszo-jezdnych (KDX).

3. Funkcja drogi (ulicy) określonej w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

1) **1.KDS droga ekspresowa – relacji Gdańsk - Warszawa** oraz **2.KDSdroga ekspresowa – relacji Elbląg – Chruściel -Grzechotki**, gr. państwa (Kaliningrad) stanowiące element układu komunikacyjnego kraju:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) zakaz bezpośrednich zjazdów; dostępność komunikacyjna wyłącznie poprzez węzły;
- c) odległość projektowanej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy pozostałej określają nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2) **KDZ ulice zbiorcze** (1.KDZ - ulica Nowoberylowa, 2.KDZ - ulica Szafirowa, 3.KDZ - ulica Opalowa), stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w miarę możliwości terenowych – 20,0 m do 25,0 m;
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
- c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa;
- d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
- e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, poza pasem drogowym przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych na zasadach określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) **IKDZ** (obecnie droga klasy lokalnej i klasy dojazdowej) - dopuszcza się zmianę klasy drogi pod warunkiem dostosowania jej parametrów do warunków technicznych jakim powinna odpowiadać droga (przez inwestora, na rzecz którego nastąpi zmiana).

4) **KDL ulice lokalne**, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w miarę możliwości terenowych – optymalnie 12,0 m do 15,0 m;
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
- c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa lub droga rowerowa połączona z chodnikiem;
- d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
- e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, poza pasem drogowym przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych.

5) **KDD ulice dojazdowe**, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. Podstawowe parametry ulic:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających optymalnie – 10,0 12,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość ze względu na ograniczenia terenowe wynikające z istniejącego zagospodarowania;
- b) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz jednostronna droga rowerowa lub droga rowerowa połączona z chodnikiem;
- c) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe.

6) **KDW ulice wewnętrzne**, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego gminy Elbląg. Należą do nich ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje :

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu (minimum 8,0 m);
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką;
- c) wskazane oświetlenie.

7) **KDX drogi pieszo-jezdne**, przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego i samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, szerokość optymalnie 6,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość ze względu na ograniczenia terenowe wynikające z istniejącego zagospodarowania.

4. W liniach rozgraniczających ulice realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się utrzymanie lub realizację zjazdów na działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że teren wyposażony będzie w sieci infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
2. Na terenie mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej nie przewidzianej w planie i służącej interesom publicznym przeznaczonym dla obsługi terenów poza planem.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym oraz przez tereny zabudowane, leśne i rolne zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie infrastruktury technicznej występują tu:

1) Elektroenergetyka

Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy sieci i urządzeń technicznych, niezbędnych do jej funkcjonowania:

Zaopatrzenie w energię z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- a) objętą opracowaniem planu przestrzeni należy wyposażyć w niezbędną ilość stacji transformatorowych 15/0,4 kV odpowiedniej mocy, umieszczonych w centralnych punktach obciążenia, oraz w pobliżu traktów komunikacyjnych, nowo budowane stacje transformatorowe należy zasilać liniami średniego napięcia, przelotowo w układzie pierścieniowym, powiązanych dwoma niezależnymi liniami SN 15 kV,
- b) ustala się prowadzenie linii NN w układzie pierścieniowym, z powiązaniem między poszczególnymi stacjami, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia w układzie promieniowym,

- c) ustala się wykonanie nowych linii średniego i niskiego napięcia wg potrzeb,
- d) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń energetyki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; wielkość i forma zabudowy wynika z określonych potrzeb.
- e) pod liniami energetycznymi obowiązuje zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) **Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- a) objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociagową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym,
- b) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze wsi oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- c) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociagowego powinno nastąpić w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

3) **Kanalizacja sanitarna**

Odprowadzanie ścieków do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię w Elblągu). Cały obszar planu winien być wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej wszędzie tam, gdzie jest istniejąca zabudowa, lub tereny przeznaczone pod nową zabudowę, w tym:

- a) objętą opracowaniem przestrzeni należy wyposażyć w sieć kanalizacji grawitacyjnej z pompowniami i siecią tłoczną, przetłaczającymi ścieki do istniejącego układu kanalizacji.
- b) dla obszarów, gdzie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązanie inne, dopuszczone prawem.

4) **Kanalizacja deszczowa**

Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów z wylotem do istniejącego układu melioracyjnego, ewentualnie do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5) **Telekomunikacja**

Ustala się następujące zasady modernizacji, budowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem:

- a) telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi poprzez istniejące i projektowane urządzenia oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe oraz niezbędne urządzenia techniczne,
- b) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne przez rozbudowę istniejącego oraz projektowanych systemów telefonii komórkowej dowolnego operatora,
- c) budowie sieci szerokopasmowej wraz z obiektami i urządzeniami.

6) **Zaopatrzenie w gaz**

Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazu ziemnego średniego ciśnienia. Ustala się następujące zasady modernizacji sieci gazowej:

- a) zgodna z planem jest lokalizacja stacji redukcyjnej gazu, która uszczegółowiona będzie w projekcie technicznym,
- b) sieć niskiego ciśnienia prowadzona będzie w pasach drogowych, lub – tam gdzie to jest niemożliwe – przez tereny działek gminnych, skarbu państwa i prywatnych.
- c) do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego,
- d) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Zaopatrzenie w energię ciepłą

- a) Ogrzewanie obiektów z centralnej sieci ciepłowniczej lub indywidualne ogrzewanie obiektów.
- b) Preferowane stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń środowiska jak np. gazu, oleju opałowego oraz energii odnawialnej, w tym baterii słonecznych.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 15.

Traci moc Uchwała Rady Gminy Nr XIV/67/03 z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Gronowo Górne.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 17.

Wejście uchwały w życie

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Bruzdewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/71/2015

Rady Gminy Elbląg

z dnia 22 października 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH PODCZAS
WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO
GRONOWO GÓRNE**

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 14 stwierdza się, że w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, dotyczące zapisów projektu uchwały oraz jej części graficznej. Po ich przeanalizowaniu w kontekście planowanego zagospodarowania z nowymi ustaleniami prawa miejscowego stwierdzono, iż niektóre z wniesionych uwag postanawia się odrzucić z racji wyższej konieczności mającej przede wszystkim na uwadze ogólne dobro społeczności, której sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy bezpośrednio.

§ 2. Uwagi odrzucone w wyniku rozstrzygnięcia wraz z rozstrzygnięciem i uzasadnieniem:

1. Uwaga dotycząca nieruchomości: 220/2 (18.MN/U), 227/4 (19.MN), 226 (32.MN) o rozszerzeniu funkcji terenu, dopuszczającym w ramach zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej realizację zabudowy szeregowej. Dodatkowo wnioskowane było ustalenie: szerokości działki minimum 7m, powierzchni działki nie mniejsza niż 200m², powierzchni zabudowy kubaturowej dla zabudowy szeregowej do 60% ogólnej powierzchni działki i powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%.

Uzasadnienie:

W treści pisma jest mowa o wniosku do planu, który dotyczy rozszerzenia rodzaju zabudowy o zabudowę mieszkaniową szeregową. Wniosek ten dotyczy dużych działek. Zabudowa szeregowa wyraźnie zmieni intensywność istniejącej zabudowy i jest to zbyt duża ingerencja w planie. Należy mieć na uwadze, że zabudowa na wąskich działkach (wnioskowana szerokość działki 7,0 m oraz wysokość budynku do trzech kondygnacji) zdecydowanie zmieni wygląd tego terenu. Należy również przeanalizować, czy istniejący i projektowany układ komunikacyjny przeniesie taką ilość samochodów, jaką wywoła wnioskowana zabudowa, w godzinach szczytu. Dla wprowadzenia przedmiotowego wniosku do planu należy powtórzyć procedurę, począwszy od przeanalizowania wydolności układu komunikacyjnego i powtórzenia procedury sporządzenia planu (od koncepcji, poprzez powtarne uzgodnienia, aż do ponownego wyłożenia). Należy również wziąć pod uwagę konieczność poszerzenia szerokości istniejących dróg, brak możliwości odprowadzenia ścieków i deszczówki oraz konieczność rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Uwaga dotycząca nieruchomości: 230, 232 o zmianę przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (MN/U).

Uzasadnienie:

Z treści pisma jest mowa o wniosku do planu. Etap przyjmowania wniosków został zakończony w 2010 r. Wniesione w piśmie zamierzenie nie może być przyjęte jako uwaga do projektu planu. W obowiązującym, do tego czasu planie, teren ten był przeznaczony pod usługi. W wyznaczonym terminie wynikającym z procedury zmiany planu nie wniesiono wniosku o nowe przeznaczenie tego terenu. Wnioskowana uwaga wprowadza nowe zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowo - usługowej w miejscu przewidzianym pod usługi handlu i kultury. W projekcie zmiany planu uwzględniono zgłaszane wnioski, które dotyczą przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane. Pojemność przeznaczonych planem terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidziana jest na około 6000 mieszkańców, do tego dochodzą tereny rozwojowe pod budownictwo jednorodzinne we wsiach: Nowina, Czechowo, Przewmark i Sierpin. Dla takiej ilości mieszkańców musi być przewidziany teren pod funkcję usługowo – handlową i usługi społeczne związane z kulturą (np. dom kultury, świetlica dla dzieci i młodzieży, centralne usługi handlowe itp.).

Przedmiotowy teren znajduje się w centralnej części wsi Gronowo Górne i jest to właściwe miejsce dla tego rodzaju funkcje. Przyjęcie złożonego po terminie wniosku do projektu planu spowodowałoby szukanie nowego miejsca pod centralne usługi, przyczyniając się tym samym do cofnięcia prac nad planem. Skutkiem tego byłoby powtórzenie całej procedury przewidzianej prawem.

3. Uwagi dotyczą tego samego terenu wniesione zostały przez tę samą osobę

- a) **Wydzieloną drogę o nr 214/3 przeznaczyć na funkcję ulicy dojazdowej (droga publiczna).**
- b) **Uwaga dotyczącą nieruchomości 214/4 (4.US2, 24.MN, 3.ZP, 2.WS) o przeznaczenie działki nr 214/4, która zapewnia komunikację dla nowopowstałych działek przeznaczyć na funkcję ulicy dojazdowej KDD.**
- c) **Uwaga dotyczącą nieruchomości 214/4, 214/5-8, 214/10-12, 214/15-16 (24.MN, 3.ZP) o włączenie obszaru funkcji ZP do obszaru objętego funkcją MN, z uwzględnieniem funkcji komunikacyjnej dla działki nr 214/4 – KDD.**
- d) **Uwaga dotyczącą nieruchomości 214/5-24 (4.US2, 24.MN, 2.WS) o modyfikację projektu planu poprzez zmianę zasięgu funkcji MN, US2 i WS zgodnie z propozycją przedstawioną w załączniku złożonego wniosku.**

Uzasadnienie:

Ad a) Działka nr 214/2 podzielona została na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wydzielona działka o nr 214/3 obsługiwać będzie jedynie działki budowlane wynikające z podziału, w związku z tym może być tylko drogą wewnętrzną.

b) Działka nr 214/4 może jedynie być drogą wewnętrzną tylko do obsługi działek zabudowy mieszkaniowej wydzielonych tak samo jak przedmiotowa działka 214/3.

c) i d) Na terenie działki znajdują się tereny podmokłe, zakrzewione i zadrzewione, uwidocznione także w ewidencji gruntów, tereny te nie nadają się pod zabudowę mieszkaniową stąd ich przeznaczenie pod funkcję rekreacji 4.US2 i 17.LZ tereny zadrzewień i zakrzewień.

Przewodnicząca
Rady Gminy Elbląg

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/71/2015

Rady Gminy Elbląg

z dnia 22 października 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO
GRONOWO GÓRNE**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.

§ 2. 1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy, charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, obszaru obrębu geodezyjnego Gronowo Górne zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale Rady Gminy Elbląg w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały. W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Elbląg zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1) Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:

a) Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych, które będą przebudowywane, modernizowane i rozbudowywane w zależności od potrzeb.

b) Rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych poprzez budowę nowych dróg: KDD.

2) Przebudowa, rozbudowa i budowa sieci uzbrojenia terenu:

W zakresie zaopatrzenia w wodę: rozbudowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, w oparciu o istniejącą sieć, w zależności od potrzeb.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

2) Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. dotacje unijne, dotacje z funduszy krajowych, kredytów, pożyczek, innych środków zewnętrznych,

3) Udział inwestorów w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

3. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy

Bezpośrednie przygotowanie, realizację, koordynację i obsługę finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzą właściwe jednostki organizacyjne w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowość uzależnione są od przyjętych zadań w budżecie gminy Elbląg.

Przewodnicząca
Rady Gminy Elbląg

UZASADNIENIE

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem realizacji uchwał:
 - a) uchwały Nr XVI/93/2008 Rady Gminy Elbląg z dnia 10 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne,
 - b) oraz uchwały nr XXXV/194/2009 Rady Gminy Elbląg z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Gronowo Górne.
2. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 631,91 ha.
3. Celem opracowania planu jest określenie nowego ładu przestrzennego dla przedmiotowego terenu, ustalenie zmian w przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania terenów związanych z przekształceniami komunikacyjnymi, korekta zapisów ogólnych dotyczących charakteru i funkcji zabudowy, a także ograniczenie konfliktów przestrzennych występujących na styku terenów o różnym przeznaczeniu.
4. Uchwalenie planu ma na celu przede wszystkim umożliwienie realizowania zadań własnych gminy. Nowe przeznaczenie terenu pozostaje w zgodzie z racjonalnym zagospodarowaniem przestrzeni, w tym możliwość realizacji usług społecznych i publicznych, budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, a także możliwości dla realizacji działalności podmiotów gospodarczych (przemysł, handel, usługi), także łączonych z zabudową mieszkaniową, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania terenu oraz rozwoju. Uzupełnienie zabudowy stanowią tereny zieleni naturalnej, zieleni parkowej, zieleni niskiej i średniej oraz zieleni leśnej, a także tereny przeznaczone pod zalesienie.
5. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
6. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru stworzy podstawy prawne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, społecznych i bytowych oraz poprawy funkcjonowania układów komunikacyjnych. Przedsięwzięcia wpłyną pozytywnie na sytuację ekonomiczną mieszkańców oraz na rozwój gminy poprzez zwiększenie jej dochodu z tytułu podatku.
7. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.