



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29.03.2023 r.

Poz. 1531

UCHWAŁA NR LXVI/696/2023 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 22 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmieleńskiej i Polnej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747),

**Rada Miejska w Kartuzach
na wniosek Burmistrza Kartuz
uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLVII/422/2021 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 sierpnia 2021r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmieleńskiej i Polnej*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy*”, uchwalonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 09 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmieleńskiej i Polnej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmieleńskiej i Polnej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 72,8ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 4) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 70m² i nie większej niż 120m², służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 8) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające uprawę roślin;
- 9) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 10) **ekspozycji biernej** – należy przez to rozumieć widok na obiekt lub zespół obiektów, wewnątrz architektoniczne lub jego część;
- 11) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy dobudowanych do głównej bryły budynku klatek schodowych oraz garaży, o długości elewacji nieprzekraczającej 30% długości elewacji całego budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części

budynków oraz termomodernizacji budynków istniejących. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych, takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków albo altan działkowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej albo działki ogrodowej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i altany działkowe, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo ogrodowej;
 - 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren albo część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
 - 17) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 18) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
 - 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
 - 20) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
 - 21) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 22) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć istniejącą zieleń nieurządzoną, stanowiącą element otwartego krajobrazu wsi przeznaczony do zachowania;
 - 23) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpołu budynku od terenów sąsiednich;
 - 24) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40cm do 2m;
 - 25) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) strefy biologicznie czynne;
- 8) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) strefa z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza;
- 11) punkt widokowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **139** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **27** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **28** do **35** oraz symbolem literowym **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **36** do **53** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **54** do **57** oraz symbolem literowym **MN,UT**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **58** do **64** oraz symbolem literowym **MW**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **65** i **66** oraz symbolem literowym **MW,U**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **67** i **68** oraz symbolem literowym **MW/U**;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **69** do **71** oraz symbolem literowym **U**;
- 9) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem cyfrowym **72** oraz symbolem literowym **UO**;
- 10) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem cyfrowym **73** oraz symbolem literowym **UP**;
- 11) tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **74** do **77** oraz symbolem literowym **UT/US**;
- 12) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **78** oraz symbolem literowym **ZD**;
- 13) lasy, oznaczone symbolem cyfrowym **79** oraz symbolem literowym **ZL**;
- 14) teren zieleni krajobrazowej i ciągu pieszego, oznaczony symbolem cyfrowym **80** oraz symbolem literowym **ZK/KX**;
- 15) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **81** i **82** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 16) teren zieleni urządzonej oraz usług, oznaczony symbolem cyfrowym **83** oraz symbolem literowym **ZP/U**;
- 17) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **84** i **85** oraz symbolem literowym **ZP**;

- 18) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **86** oraz symbolem literowym **ZP/US**;
- 19) cmentarz, oznaczony symbolami cyfrowymi **87** i **88** oraz symbolem literowym **ZC**;
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **89** i **90** oraz symbolem literowym **WS**;
- 21) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **91** do **93** oraz symbolem literowym **IT**;
- 22) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 23) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 24) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 25) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **05** do **026** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 26) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **027** do **037** oraz symbolem literowym **KDW**;
- 27) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **038** do **041** oraz symbolem literowym **KDX**;
- 28) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **042** do **046** oraz symbolem literowym **KX**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. Dla pary nowych budynków w zabudowie bliźniaczej oraz nowego zespołu budynków w zabudowie szeregowej, lokalizowanych w granicach jednego terenu, obowiązuje jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **MN,U**, **MN,UT**, **MW**, **MW/U**, obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **MN,U**, **MN,UT**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN/U**, **MN,U**, **MN,UT**, **MW,U**, **MW/U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone symbolami **UT/US**, **ZD**, **ZP**, **ZP/U**, **ZP/US**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) teren oznaczony symbolem **UO** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 7) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy lokalizacji:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) ośrodków wypoczynkowych i hoteli,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej,
 - e) garaży i parkingów,
 - f) dróg o nawierzchni twardej,
 - g) budowli przeciwpowodziowych i piętrzących,
 - h) kanałów;
- 2) makroniwelacji terenu;
- 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;

d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach planu lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
- 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków - strefie ograniczenia gabarytu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz dostosowania gabarytów i form zabudowy do zabudowy historycznej, zgodnej z tradycją budowlaną regionu;
- 2) zakaz zabudowy obszarów mających wpływ na ekspozycję zabytkowych elementów krajobrazu kulturowego;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11. Cały obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefie ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego;
- 2) nakaz zachowania historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **20-MN**, **33-MN/U**, **39-MN,U**, **58-MW**, **65-MW,U**, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj. budynek mieszkalny – ul. Wzgórze Wolności 5, budynek mieszkalny – ul. Wzgórze Wolności 11, budynek mieszkalny – ul. Zamkowa 44, , budynek mieszkalny – ul. Chmielęńska 26, budynek mieszkalny – ul. Reja 1, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13. Teren **88-ZC** zlokalizowany jest w granicach cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 2) nakaz ochrony historycznych elementów cmentarza, w tym układu przestrzennego, układu kwater i mogił, przebiegu dróg i ścieżek, ukształtowania terenu, zainwestowania terenu, nagrobków, pomników, krzyży, ogrodzeń i innych elementów małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **83-ZP/U**, zlokalizowany jest punkt widokowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania formy architektonicznej punktu;
- 2) nakaz ochrony i zachowania ekspozycji na krajobraz, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **ZP**, **ZP/U**, **ZP/US**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,

b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu.

5. Dla budynków z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.

6. Dla budynków z dachem wielospadowym ustala się długość kalenicy dachu nie mniejszą niż 2m.

7. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy lub ściany frontowej budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
- 2) jeżeli zgodnie z rysunkiem planu, w granicach działki, wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, to za obowiązującą linię zabudowy należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;
- 3) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
- 5) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oznaczonego symbolem dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);
- 6) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi **U**, **UO**, **UP** oraz budynków gospodarczo-garażowych w granicach całego obszaru objętego planem, w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) dla bliźniaczej lub szeregowej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.

9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

11. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

12. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8.

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

§ 17. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

§ 18. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1-MN, 2-MN, 39-MN,U, 63-MW, 66-MW,U: 500m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami 51-MN,U, 53-MN,U: 800m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami 3-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 52-MN,U, 54-MN,UT, 55-MN,UT, 56-MN,UT, 57-MN,UT, 74-UT/US, 75-UT/US: 1000m²,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami 27-MN, 28-MN/U, 36-MN,U, 37-MN,U, 38-MN,U, 44-MN,U, 45-MN,U, 46-MN,U, 50-MN,U, 58-MW, 59-MW, 60-MW, 61-MW, 62-MW, 64-MW, 65-MW,U, 67-MW/U, 68-MW/U, 69-U, 70-U, 71-U, 72-UO, 73-UP, 76-UT/US, 77-UT/US, 83-ZP/U, 86-ZP/US: w liniach rozgraniczających terenów,
 - e) w granicach pozostałych terenów: 600m²;
 - 2) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w zabudowie bliźniaczej i szeregowej: 300m²;
 - 3) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach MN, MN/U, MN,U, MN,UT: 20m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;
 - 4) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

Rozdział 10.

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

§ 20. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi, przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz z dróg przylegających, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **04-KDL** – ul. Chmieleńska.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

c) dla lokali usługowych, z wyjątkiem terenów wymienionych w lit. d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) na terenach **69-U**, **70-U**, **71-U**, **72-UO**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,

e) dla obiektów hotelarskich, budynków turystycznych oraz budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

f) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 300m² powierzchni użytkowej.

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc, ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz, w granicach działki budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZK**, **ZP**, **ZP/U**, **ZC**, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

6) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.

2. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13. **Ustalenia szczegółowe**

§ 24. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **1-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,

- b) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu **3-MN** (o powierzchni ok. 0,86ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
- e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
- f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 26.** Dla terenów **4-MN** (o powierzchni ok. 0,94ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,

e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) na terenie **4-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub, w przypadku gdy przez daną działkę nie przebiega linia zabudowy, równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki,

b) na terenie **5-MN** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

c) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenów **6-MN** (o powierzchni ok. 0,34ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,49ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 1,02ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 1,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu **10-MN** (o powierzchni ok. 0,89ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) na działkach sąsiadujących bezpośrednio z drogą **04-KDL** budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej drogi,
- b) na pozostałych działkach budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki,
- c) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego istniejącego w granicach danej działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów **11-MN** (o powierzchni ok. 0,17ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 2,02ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,83ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Na terenie **12-MN** należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu **61-MW**.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenów **14-MN** (o powierzchni ok. 0,72ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 2,26ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 1,66ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 31.** Dla terenu **18-MN** (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
 - 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
- e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
- f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu **19-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
- b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
- e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
- f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu,
- b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów **20-MN** (o powierzchni ok. 0,67ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,77ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 0,82ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu **20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów **23-MN** (o powierzchni ok. 0,23ha), **24-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), **25-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), **26-MN** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregową;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 4, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 14m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
- b) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenu **27-MN** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinka linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenu **28-MN/U** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów **29-MN/U** (o powierzchni ok. 0,33ha), **30-MN/U** (o powierzchni ok. 0,28ha), **31-MN/U** (o powierzchni ok. 0,46ha), **32-MN/U** (o powierzchni ok. 0,40ha), **33-MN/U** (o powierzchni ok. 0,38ha), **34-MN/U** (o powierzchni ok. 1,49ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **32-MN/U** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) na terenie **34-MN/U** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu **33-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren **34-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenu **35-MN/U** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenów **36-MN,U** (o powierzchni ok. 0,44ha), **37-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **36-MN,U** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków usługowych: 10m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków usługowych płytą warstwową lub blachą;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę w budynkach usługowych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **07-KDD**,
- b) pozostałe budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic działki,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenu **38-MN,U** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu **39-MN,U** (o powierzchni ok. 1,55ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 13m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenów **40-MN,U** (o powierzchni ok. 0,48ha), **41-MN,U** (o powierzchni ok. 0,58ha), **42-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), **43-MN,U** (o powierzchni ok. 0,40ha), **47-MN,U** (o powierzchni ok. 1,02ha), **48-MN,U** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny **40-MN,U**, **41-MN,U**, **42-MN,U**, **43-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §20.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenu **44-MN,U** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 4, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 13m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenów **45-MN,U** (o powierzchni ok. 0,06ha), **46-MN,U** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
- e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
- f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach danego terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Na terenie **46-MN,U** dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach drogi **013-KDD**.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 45. Dla terenu **49-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) na działkach sąsiadujących bezpośrednio z drogą **04-KDL** budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej drogi,
- b) na pozostałych działkach budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki,
- c) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki,
- d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenu **50-MN,U** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 47. Dla terenu **51-MN,U** (o powierzchni ok. 0,79ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 48. Dla terenu **52-MN,U** (o powierzchni ok. 0,45ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 49. Dla terenu **53-MN,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 50. Dla terenów **54-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,99ha), **55-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,82ha), **56-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,12ha), **57-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystycznych. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach zabudowy usług turystycznych dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

- a) budynki turystyczne w liczbie nie większej niż 1 budynek na każde 500m² powierzchni działki budowlanej,
- b) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
- c) parkingi niekubaturowe,
- d) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) na terenie **55-MN,UT** dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy terenu **76-UT/US** lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. W granicach terenu **54-MN,UT**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Na terenie **54-MN,UT** należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu **75-UT/US**. Na terenie **56-MN,UT** należy zapewnić obsługę komunikacyjną do terenu **77-UT/US**.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 51. Dla terenu **58-MW** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 8m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: cegła; tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się drewno, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do istniejącego w granicach terenu budynku mieszkalnego lub do jednej z bocznych granic terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 52. Dla terenów **59-MW** (o powierzchni ok. 0,07ha), **60-MW** (o powierzchni ok. 0,46ha), **61-MW** (o powierzchni ok. 0,04ha), **62-MW** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **60-MW** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 4, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 14m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) na terenie **60-MW** dopuszcza się dach płaski,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
 - d) dopuszcza się lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren **59-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Obsługę komunikacyjną do terenu **61-MW** ustala się poprzez teren **12-MN**.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 53. Dla terenu **63-MW** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 54. Dla terenu **64-MW** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 5, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 15m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z granic terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 55. Dla terenu **65-MW,U** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 13m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na teren lub do jednej z bocznych granic terenu.
- b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na teren lub do jednej z bocznych granic terenu,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 56. Dla terenu **66-MW,U** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe zlokalizowane przy obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do tej linii zabudowy,
- b) pozostałe budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 57. Dla terenów **67-MW/U** (o powierzchni ok. 0,08ha), **68-MW/U** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 58. Dla terenu **69-U** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 5%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §20.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 59. Dla terenu **70-U** (o powierzchni ok. 0,60ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 60. Dla terenu **71-U** (o powierzchni ok. 0,59ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 61. Dla terenu **72-UO** (o powierzchni ok. 0,64ha), oznaczonego rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty. Dopuszcza się również inne usługi publiczne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 62. Dla terenu **73-UP** (o powierzchni ok. 0,77ha), oznaczonego rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub do jednej z bocznych granic działki,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 63. Dla terenów **74-UT/US** (o powierzchni ok. 0,41ha), **75-UT/US** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

- a) budynki turystyczne w liczbie nie większej niż 1 budynek na każde 500m² powierzchni działki budowlanej,
- b) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
- c) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
- d) parkingi niekubaturowe,
- e) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty,
- f) w budynkach turystycznych dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lokalu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-50 stopni.
 - b) dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 18-22 stopnie,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-50 stopni,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów strzechą oraz drewnem, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Na dachach dwuspadowych o kącie nachylenia 18-22 stopni dopuszcza się pokrycie bitumiczne;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru, kolorów ziemi; cegła, drewno, kamień, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenów,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Obsługę komunikacyjną do terenu **75-UT/US** ustala się poprzez teren **54-MN,UT**.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 64. Dla terenów **76-UT/US** (o powierzchni ok. 1,14ha), **77-UT/US** (o powierzchni ok. 1,40ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

- a) obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, z wyjątkiem kempingów i pól biwakowych,
- b) budynki turystyczne w liczbie nie większej niż 1 budynek na każde 500m² powierzchni działki budowlanej,
- c) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
- d) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
- e) parkingi niekubaturowe,
- f) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty,
- g) w budynkach turystycznych dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lokalu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-50 stopni,
 - b) dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 18-22 stopnie,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-50 stopni,
 - d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów strzechą oraz drewnem, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Na dachach dwuspadowych o kącie nachylenia 18-22 stopni dopuszcza się pokrycie bitumiczne;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru, kolorów ziemi,
 - b) cegła, drewno, kamień, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów,
 - c) ustala się nakaz wykorzystania co najmniej jednego z materiałów wymienionych w lit. b na nie mniej niż 50% powierzchni elewacji budynków eksponowanej od strony jeziora Mielonko oraz drogi **04-KDL**.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danego terenu,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21. Obsługę komunikacyjną do terenu **77-UT/US** ustala się poprzez teren **56-MN,UT**.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 65. Dla terenu **78-ZD** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 35%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,35;
- 4) minimalna powierzchnia działki ogrodowej: 200m²;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki ogrodowej): 55%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów dwuspadowych i 4m dla dachów płaskich;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu z wyjątkiem dachów płaskich: matowa blachodachówka, dachówka, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 66. Dla terenu **79-ZL** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 67. Dla terenu **80-ZK/KX** (o pow. ok. 0,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej i ciągu pieszego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 68. Dla terenów **81-ZK** (o pow. ok. 0,02ha), **82-ZK** (o pow. ok. 1,45ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **81-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 69. Dla terenu **83-ZP/U** (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz usług. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług z zakresu handlu i gastronomii.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachu: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest punkt widokowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 70. Dla terenów **84-ZP** (o pow. ok. 0,82ha), **85-ZP** (o pow. ok. 1,76ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Nakaz urządzenia nie mniej niż 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

3. Teren **84-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 71. Dla terenu **86-ZP/US** (o pow. ok. 0,94ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji. Dopuszcza się realizację pomostów, plaż i kąpielisk oraz budowę sanitariatów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachu: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 7.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 72. Dla terenu **87-ZC** (o pow. ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza. Zakaz lokalizacji grobów, z wyjątkiem kolumbarium.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Dopuszcza się lokalizację kolumbarium o wysokości nie większej niż 2,5m. Nakaz urządzenia nie mniej niż 40% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 73. Dla terenu **88-ZC** (o pow. ok. 1,24ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 74. Dla terenów **89-WS** (o powierzchni ok. 5,50ha), **90-WS** (o powierzchni ok. 6,77ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 75. Dla terenów **91-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), **92-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **93-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.

3. Teren **91-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **91-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §20.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

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

§ 76. Dla terenów **01-KDG**, **02-KDG**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 77. Dla terenu **03-KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 78. Dla terenu **04-KDL**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 79. Dla terenów **05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 016-KDD, 017-KDD, 018-KDD, 019-KDD, 020-KDD, 021-KDD, 022-KDD, 023-KDD, 024-KDD, 025-KDD, 026-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **026-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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

§ 80. Dla terenów **027-KDW, 028-KDW, 029-KDW, 030-KDW, 031-KDW, 032-KDW, 033-KDW, 034-KDW, 035-KDW, 036-KDW, 037-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny **027-KDW, 028-KDW, 030-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **036-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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

§ 81. Dla terenów **038-KDX, 039-KDX, 040-KDX, 041-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

§ 82. Dla terenów **042-KX, 043-KX, 044-KX, 045-KX, 046-KX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **042-KX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **043-KX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Brodnicko-Kartuska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 83. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Andrzej Dawidowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/696/2023
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 22 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po zapoznaniu się z nieuwzględnioną uwagą wniesioną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmielńskiej i Polnej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejska w Kartuzach postanawia rozpatrzyć uwagi w niżej opisany sposób.

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmielńskiej i Polnej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce od 8 czerwca 2022r. do 08 lipca 2022r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 25 lipca 2022r., wpłynęły 34 uwagi. Burmistrz Kartuz postanowił uwzględnić 15 uwag, częściowo uwzględnić 12 uwag, a pozostałych 7 odrzucić. Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza.

I. 1. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenu 54-MN,UT (obecnie 55-MN,UT):

Treść uwagi: Zmiana dopuszczonych parametrów:

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: z 2, w tym poddasze na 4 kondygnacje nadziemne (lub 3), w tym poddasze,
- maksymalna wysokość zabudowy: z 10m na 14m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia 4 kondygnacji nadziemnych oraz 14m wysokości zabudowy.

Uzasadnienie: Ponowna analiza obszaru objętego planem oraz wizja terenowa wykazała, że w najbliższym sąsiedztwie dominuje zabudowa o maksymalnie 3 kondygnacjach, o wysokości nieprzekraczającej 12m. Wyższe obiekty występują na nielicznych terenach, zlokalizowanych dodatkowo w dalszej odległości od terenu, którego dotyczy uwaga. Należy również zwrócić uwagę, że przedmiotowy teren zlokalizowany jest w znacznej części w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków - strefie ograniczenia gabarytu. Za niezasadne uznaje się zatem zwiększanie wysokości budynków niewspółmiernie do wysokości występującej w najbliższym sąsiedztwie. Niemniej jednak, po ponownej analizie przychyłono się do uwzględnienia uwagi w zakresie dopuszczenia 3 kondygnacji nadziemnych oraz zmiany wysokości zabudowy na 12m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia 4 kondygnacji nadziemnych oraz 14m wysokości zabudowy.

I. 2. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenu 74-UT/US (obecnie 76-UT/US):

Treść uwagi: Dopuszczenie budynku mieszkalnego dla właściciela firmy turystycznej.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia wolnostojącego budynku mieszkalnego.

Uzasadnienie: Zgodnie z założeniami projektu planu część obszaru położona w bliskim sąsiedztwie jeziora Mielonko ma stanowić teren przeznaczony wyłącznie pod usługi turystyczne, sport i rekreację, przyczyniając się do wykorzystania w pełni potencjału walorów krajobrazowych tego miejsca. Dopuszczenie wolnostojących budynków mieszkalnych spowodowałoby zaburzenie struktury funkcjonalnej na tym obszarze. Niemniej jednak po ponownej analizie przychylnie się do uwzględnienia uwagi w zakresie dopuszczenia wydzielenia mieszkania w budynkach turystycznych dla właściciela lokalu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia wolnostojącego budynku mieszkalnego.

I. 3. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenów 74-UT/US (obecnie 76-UT/US) oraz w południowej części 54-MN,UT (obecnie 55-MN,UT):

Treść uwagi: Dopuszczenie pokrycia dachów trzcina oraz - dla dachów o mniejszym nachyleniu połąci dachowej – papą bitumiczną.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia pokrycia dachów stromych papą bitumiczną.

Uzasadnienie: W uwadze nie sprecyzowano jakiego kąta nachylenia połąci dotyczy dopuszczenie papy bitumicznej. Regionalna zabudowa Kaszub charakteryzuje się dachami dwuspadowymi, które z reguły pokryte są dachówką. Wobec tego za niezasadne uznaje się dopuszczenie pokrycia dachów dwuspadowych papą bitumiczną. Niemniej jednak, należy podkreślić, że projekt planu nie określa się pokrycia i kolorystyki dla dachów płaskich, rozumianych jako dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni. W związku z powyższym istnieje możliwość pokrycia dachu płaskiego papą bitumiczną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia pokrycia dachów stromych papą bitumiczną.

I. 4. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenu 74-UT/US (obecnie 76-UT/US):

Treść uwagi: Dopuszczenie dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia 12-40 stopni w kontekście realizacji obiektów turystycznych.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zabudowę regionalną Kaszub charakteryzują symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych 30-45 stopni. Wnioskowana geometria dachu nie wpisuje się w charakter zabudowy regionalnej. Ponadto, przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków - strefa ochrony krajobrazu, w granicach której zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanych regionu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 5. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenu 74-UT/US (obecnie 76-UT/US):

Treść uwagi: Poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej strony terenu na odległość 6m od stawu w celu budowy rybacówki.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie zbliżenia linii zabudowy do północno-zachodniego stawu.

Uzasadnienie: Zgodnie z mapą zasadniczą, wokół północno-zachodniego stawu występuje skarpa. W celu ograniczenia potrzeby niwelacji terenu linię zabudowy na tym odcinku zbliżono do granicy tej skarpy. Ponadto, skorygowano linię zabudowy na odległość 6m od linii brzegowej południowo-wschodniego stawu, zgodnie z uwagą.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie zbliżenia linii zabudowy do północno-zachodniego stawu.

I. 6. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca terenu 74-UT/US (obecnie 76-UT/US):

Treść uwagi: Wydzielenie liniami zabudowy dodatkowego terenu pod realizację budynku turystycznego o powierzchni do 35 m².

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie wydzielenia dodatkowych linii zabudowy.

Uzasadnienie: Zgodnie z mapą zasadniczą wokół stawów przebiega skarpa. W celu ograniczenia potrzeby niwelacji zrezygnowano z wydzielania dodatkowych linii zabudowy. W celu umożliwienia zbliżenia się zabudową do ww. stawów, poszerzono granice terenu 54-MN,UT (obecnie 55-MN,UT) w kierunku południowym. Na tym terenie dopuszczono lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy terenu 74-UT/US (obecnie 76-UT/US) lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie wydzielenia dodatkowych linii zabudowy.

I. 7. Uwaga z dnia 24.06.2022r. (data wpływu do UM: 27 czerwca 2022r.) dotycząca działek nr 218 i 219 na terenie 4-MN:

Treść uwagi: Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej dla usług nieuciążliwych z maksymalną wysokością zabudowy 14m lub dopuszczenie bliźniaczej formy zabudowy z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej dla usług nieuciążliwych z maksymalną wysokością zabudowy 10m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W najbliższym sąsiedztwie dominuje wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z założeniami planu, zabudowę należy uzupełnić o funkcję i formę dominującą w sąsiedztwie. Należy również wskazać, że przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są przy istniejącej drodze publicznej klasy dojazdowej o szerokości zaledwie ok. 6m. Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej lub bliźniaczej na tym obszarze przyczyniłoby się do wzrostu intensywności zabudowy, a w konsekwencji do zaburzenia zdolności obsługi komunikacyjnej tego terenu i zwiększenia uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 8. Uwaga z dnia 28.06.2022r. (data wpływu do UM: 28 czerwca 2022r.) dotycząca działki nr 2/13 na terenach 34-MN/U i 037-KDW:

Treść uwagi: Wniesienie o przesunięcie placu do zawracania z terenu działki 2/13 do jej wschodniej granicy zgodnie z załącznikiem dołączonym do uwagi.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia przebiegu drogi w sposób przedstawiony w załączniku do uwagi.

Uzasadnienie: Po ponownej analizie materiałów kartograficznych oraz zgromadzonej dokumentacji zaproponowano poprowadzenie przedmiotowej drogi 037-KDW w inny sposób niż wskazany na załączniku do uwagi. Przeprojektowano poszerzenie drogi zarówno na działce nr 2/7, jak i 2/12 oraz 2/13, uwzględniając przy tym potwierdzone aktem notarialnym służebności przejazdu i przechodu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia przebiegu drogi w sposób przedstawiony w załączniku do uwagi.

I. 9. Uwaga z dnia 11.07.2022r. (data wpływu do UM: 11 lipca 2022r.) dotycząca działki nr 66/1 na terenie 46-MN,U (obecnie 47-MN,U):

Treść uwagi: Uwzględnienie legalizacji budynku mieszkalnego.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu przeznacza wskazaną działkę pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ustalenia projektu planu nie wykluczają legalizacji przedmiotowego budynku. Uwagę w tym zakresie należy uznać za bezzasadną. Przy projektowaniu

rozbudowy przedmiotowego budynku geometrię dachu należy dostosować do ustaleń planu, w szczególności do § 42 ust. 2 pkt 11 o treści: „geometria połąci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,”

oraz § 16 ust. 11 o treści: „dla budynków istniejących, posiadających inny rodzaj dachu lub kąt niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.”

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 10. Uwaga z dnia 15.07.2022r. (data wpływu do UM: 18 lipca 2022r.) dotycząca działek nr 25/7 na terenie 50-MN,U (obecnie 51-MN,U) oraz 47/4 na terenach 16- MN i 84-ZP (obecnie 85-ZP):

Treść uwagi: Wydzielenie drogi po granicy między działkami nr 25/7, 24 oraz 47/4, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z brakiem uwzględnienia uwagi nr 16 zdecydowano zrezygnować z wrysowania proponowanego podziału na przedmiotowym terenie. Należy jednak wskazać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Wydzielenie dojazdu lub dojazdu jest zatem możliwe na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 11. Uwaga z dnia 15.07.2022r. (data wpływu do UM: 18 lipca 2022r.) dotycząca działek nr 25/7 na terenie 50-MN,U (obecnie 51-MN,U) oraz 47/4 na terenach 16- MN i 84-ZP (obecnie 85-ZP):

Treść uwagi: Poszerzenie granic terenu 16-MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) w kierunku jeziora.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące studium wskazuje teren proponowanego poszerzenia funkcji mieszkaniowej pod funkcję terenów zieleni parkowo-rekreacyjnej. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu miejscowego naruszającego ustalenia obowiązującego studium, co jest niezgodne z przepisami prawa. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 12. Uwaga z dnia 15.07.2022r. (data wpływu do UM: 18 lipca 2022r.) dotycząca działek nr 25/7 na terenie 50-MN,U (obecnie 51-MN,U) oraz 47/4 na terenach 16- MN i 84-ZP (obecnie 85-ZP):

Treść uwagi: Uwzględnienie proponowanego podziału działek nr 25/7 oraz 47/4, zgodnie z załącznikiem do uwagi.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z brakiem uwzględnienia uwagi nr 16 zdecydowano zrezygnować z wrysowania proponowanego podziału na przedmiotowym terenie. Należy jednak wskazać, że podział działek uwidoczniony na rysunku planu jest wyłącznie propozycją i stanowi jedynie oznaczenie informacyjne, niebędące ustaleniem planu. Wskazana propozycja pokazuje, w jaki sposób można optymalnie podzielić teren, mając szczególnie na uwadze zachowanie ładu przestrzennego i spójne zagospodarowanie terenu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 13. Uwaga z dnia 19 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 19 lipca 2022r.) dotycząca działek nr 14/21 na terenie 14-MN oraz działek o nr 16/56, 16/63, 16/64 na terenie 15-MN i inne obr. 5 przy ul. Bursztynowej i Ogródków Działkowych W

Kartuzach:

Treść uwagi: Przesunięcie linii zabudowy maksymalnie w kierunku Jeziora Karczemnego.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie maksymalnego zbliżenia w kierunku Jeziora, wskazanego w załączniku graficznym do uwagi.

Uzasadnienie: Ustalona w projekcie planu linia zabudowy ma na celu zapewnić odpowiednią odległość zabudowy od promenady przebiegającej wzdłuż brzegu jeziora, a także od skarpy znajdującej się na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej i promenady. Ponadto, poprowadzona linia zabudowy ma na celu ochronę osi widokowej na jezioro z drogi wewnętrznej prowadzącej do działek nr 16/68 i 16/64. Uwzględnienie uwagi przyczyniłoby się do utraty walorów krajobrazowych terenu w rejonie jeziora. Niemniej jednak, po ponownej analizie materiałów kartograficznych oraz wizji terenowej, zdecydowano poszerzyć linię zabudowy i dopuścić przesunięcie projektowanych budynków w kierunku jeziora, przy jednoczesnym zachowaniu walorów tego terenu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie maksymalnego zbliżenia w kierunku Jeziora, wskazanego w załączniku graficznym do uwagi.

I. 14. Uwaga z dnia 18 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 19 lipca 2022r.) dotycząca działki nr 2/7 na terenie 34-MN/U:

Treść uwagi: Brak zgody na poprowadzenie drogi 037-KDW przez działkę nr 2/7. Uwzględnienie wydanych służebności przejazdu i przechodu.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie braku poszerzenia na działce nr 2/7.

Uzasadnienie: Jednym z celów planu miejscowego jest zabezpieczenie niezbędnych potrzeb z zakresie obsługi komunikacyjnej terenów. Służebność przejazdu i przechodu załączona do uwagi zapewnia dojazd po pasie gruntu o szerokości zaledwie ok. 5m. Z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu, za zasadne uznaje się przedłużenie drogi na działce nr 309 do działki nr 2/13 oraz poszerzenie jej na całym odcinku do minimum 8m. Tak zaplanowany układ komunikacyjny pozwoli zabezpieczyć potrzeby w tym zakresie i umożliwi podział działki objętej uwagą na trzy działki budowlane. Po ponownej analizie materiałów kartograficznych oraz zgromadzonej dokumentacji przeprojektowano poszerzenie drogi zarówno na działce nr 2/7, jak i 2/12 oraz 2/13, uwzględniając przy tym potwierdzone aktem notarialnym służebności przejazdu i przechodu. Poszerzenie na dz. nr 2/7 zmniejszono z 8m do 3m na większości tego odcinka (poza placem do zawracania).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie braku poszerzenia na działce nr 2/7.

I. 15. Uwaga z dnia 15.07.2022r. (data wpływu do UM: 21 lipca 2022r.) dotycząca terenu 15-MN:

Treść uwagi: Prośba o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości nowych budynków z 10m na maksymalnie 9m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wizja terenowa oraz analiza wysokości budynków w sąsiedztwie wykazała, że na przedmiotowym obszarze występują budynki o wysokości do 10m. Nie ma przeciwwskazań do kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

I. 16. Uwaga z dnia 17 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 21 lipca 2022r.) dotycząca działki nr 20/4 na terenach 53-MN,UT (obecnie 54-MN,UT) oraz 73-UT/US (obecnie 75-UT/US):

Treść uwagi: Poszerzenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych na całą powierzchnię działki, usuwając tym samym przeznaczenie usług turystycznych, sportu i rekreacji.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie usunięcia przeznaczenia usług turystycznych, sportu i rekreacji.

Uzasadnienie: Zgodnie z założeniami projektu planu część obszaru położona w bliskim sąsiedztwie jeziora Mielonko ma stanowić teren przeznaczony wyłącznie pod usługi turystyczne, sport i rekreację, przyczyniając się do wykorzystania w pełni potencjału walorów krajobrazowych tego miejsca. Dopuszczenie wolnostojących budynków mieszkalnych spowodowałoby zaburzenie struktury funkcjonalnej na tym obszarze. Niemniej jednak po ponownej analizie przychylnono się do uwzględnienia uwagi w zakresie częściowego poszerzenia przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie usunięcia przeznaczenia usług turystycznych, sportu i rekreacji.

I. 17. Uwaga z dnia 25 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 25 lipca 2022r.) dotycząca działek nr 121/1 oraz 121/2 na terenie 38-MN,U (obecnie 39-MN,U):

Treść uwagi: Zmiana parametrów ustalonych w projekcie planu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z 20% na 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z 12m na 13m,
- geometria dachu dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z dachu symetrycznego dwuspadowego kącie 30-45 stopni na dach o kącie 15-45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich,
- zasady lokalizacji budynków: z równoległe do linii zabudowy na równoległe lub prostopadle do linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące studium wskazuje, że na przedmiotowym terenie minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 20%. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu miejscowego naruszającego ustalenia obowiązującego studium, co jest niezgodne z przepisami prawa. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi we wskazanym zakresie. Ponadto, zabudowę regionalną Kaszub charakteryzują symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Wnioskowana geometria dachu nie wpisuje się w charakter zabudowy regionalnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę w sąsiedztwie, dopuszczono dachy płaskie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

I. 18. Uwaga z dnia 25 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 25 lipca 2022r.) dotycząca działki 122/2 na terenie 63-MW/U (obecnie 65-MW,U):

Treść uwagi: Zmiana parametrów ustalonych w projekcie planu:

- dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z 20% na 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z 12m na 13m,
- geometria dachu dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z dachu symetrycznego dwuspadowego kącie 20-45 stopni na dach o kącie 15-45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich,

- zasady lokalizacji budynków: z równoległe do linii zabudowy na równoległe lub prostopadle do linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące studium wskazuje, że na przedmiotowym terenie minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 20%. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu miejscowego naruszającego ustalenia obowiązującego studium, co jest niezgodne z przepisami prawa. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi we wskazanym zakresie. Ponadto, zabudowę regionalną Kaszub charakteryzują symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Wnioskowana geometria dachu nie wpisuje się w charakter zabudowy regionalnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę w sąsiedztwie, dopuszczono dachy płaskie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

I. 19. Uwaga z dnia 25 lipca 2022r. (data wpływu do UM: 25 lipca 2022r.) dotycząca działek 121/6, 121/7, 155, 156, 157, 158 na terenie 64-MW/U (obecnie 66-MW,U):

Treść uwagi: Zmiana parametrów ustalonych w projekcie planu:

- dopuszczenie samodzielnie występującej zabudowy usługowej,
- minimalna powierzchni biologicznie czynna: z 20% na 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z 12m na 13m,
- geometria dachu dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: z dachu symetrycznego dwuspadowego kącie 30-45 stopni na dach o kącie 15-45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich,
- zasady lokalizacji budynków: z równoległe do linii zabudowy na równoległe lub prostopadle do linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące studium wskazuje, że na przedmiotowym terenie minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 20%. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu miejscowego naruszającego ustalenia obowiązującego studium, co jest niezgodne z przepisami prawa. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi we wskazanym zakresie. Ponadto, zabudowę regionalną Kaszub charakteryzują symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Wnioskowana geometria dachu nie wpisuje się w charakter zabudowy regionalnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę w sąsiedztwie, dopuszczono dachy płaskie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu o kącie 15-45 stopni.

II wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ul. Wzgórze Wolności, Mikołaja Reja, Chmieleńskiej i Polnej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce od 22 listopada 2022 r. do 13 grudnia

2022 r, na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 27 grudnia 2022 roku, wpłynęło 13 uwag. Burmistrz Kartuz postanowił uwzględnić 4 uwagi, a pozostałe 9 odrzucić. Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza.

II. 1. Uwaga z dnia 09 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 12 grudnia 2022r.) dotycząca terenów 6-MN oraz 48-MN,U:

Treść uwagi: Doprecyzowanie, że w granicach terenów objętych uwagą dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu do usług uciążliwych zalicza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takie, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe. Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się typowo miejską zabudową, w skład której wchodzi liczne usługi, w tym takie które mogą powodować nieznaczne uciążliwości, jak np. usługi generujące większy ruch samochodowy. W związku z powyższym, na podstawie analiz materiałów kartograficznych oraz wizji terenowej, w ramach obszaru objętego projektem planu wydzielono dwa typy terenów mieszkaniowych. Pierwszy, tereny oznaczone symbolem MN, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych. Drugi, tereny oznaczone symbolem MN,U, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, w ramach której nie ograniczono lokalizacji usług wyłącznie do tych nieuciążliwych. Takie ograniczenie spowodowałoby brak możliwości lokalizacji niektórych podstawowych usług funkcjonujących w ramach struktury miasta (jak np. przedszkole czy szkoła) i byłoby znacznym ograniczeniem dla rozwoju tej części Kartuz. Niemniej, należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami projektu planu, w granicach całego obszaru ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkami wynikającymi z przeznaczenia terenów w projekcie planu). Powyższe ustalenie zabezpiecza przed realizacją inwestycji o ponadnormatywnych uciążliwościach dla środowiska, w tym mieszkańców.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 2. Uwaga z dnia 09 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 12 grudnia 2022r.) dotycząca terenów 6-MN oraz 48-MN,U:

Treść uwagi: Uwzględnienie w projekcie planu zapisu z aktu notarialnego zobowiązującego właściciela nieruchomości do utrzymania otwartego rowu wraz z utrzymaniem jego drożności.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu, w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji. Powyższy zapis wyczerpuje w pełni kwestie i obawy poruszone w uwadze.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 3. Uwaga z dnia 16 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 19 grudnia 2022r.) dotycząca działki nr 13/65 (teren 64-MW):

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia części działki na teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m. Po uwzględnieniu powyższych

odległości, realizacja placu zabaw byłaby możliwa na pasie terenu o szerokości od ok. 2 do 3m. Biorąc dodatkowo pod uwagę ukształtowanie tej działki (deniwelacja terenu), niemożliwa jest lokalizacja na niej placu zabaw. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 4. Uwaga z dnia 16 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 19 grudnia 2022r.) dotycząca działki nr 19/1:

Treść uwagi: Rezygnacja z ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Bursztynowej.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) obiekty budowlane przy drogach gminnych w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Projekt planu ustala linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu (nie krawędzi jezdni) przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej (ul. Bursztynową). Biorąc pod uwagę lokalizację w granicach pasa drogowego dodatkowych obiektów infrastrukturalnych, jak np. oświetlenie, czy chodnik, przedmiotowa linia zabudowy jest zgodna z ww. przepisem ustawy o drogach publicznych. Nie ma zatem możliwości zrezygnowania z ustalania linii zabudowy od drogi publicznej. Ponadto, należy zauważyć, że wyznaczanie linii zabudowy ma również wymiar praktyczny, wpływający znacznie na funkcjonalność danej działki. Linia zabudowy ma np. na celu zabezpieczenie terenu pod lokalizację między innymi miejsc do parkowania, podjazdu do garażu, czy bramy wjazdowej na posesję.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 5. Uwaga z dnia 16 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 19 grudnia 2022r.) dotycząca działki nr 19/1:

Treść uwagi: Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Chmieleńskiej z 6m na 4m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Budynek mieszkalny na działce znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie (dz. nr 19/2) zlokalizowany jest w odległości ok. 7m od linii rozgraniczającej drogi 033-KDW. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 4m spowodowałoby zaburzenie struktury istniejącej zabudowy, wobec czego nie ma uzasadnienia dla zmiany przedmiotowego parametru.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 6. Uwaga z dnia 23 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 27 grudnia 2022r.) dotycząca działki nr 5, obręb 7 (teren 35-MN/U):

Treść uwagi: Doprecyzowanie § 16 pkt 4 o treści „maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu” poprzez dopisanie, że wysokość mierzona jest od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sposób mierzenia wysokości budynków określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi spowodowałoby niezgodność z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 7. Uwaga z dnia 23 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 27 grudnia 2022r.) dotycząca działki nr 5, obręb 7 (teren 35-MN/U):

Treść uwagi: Dopisanie w § 5 pkt 12 możliwości wysunięcia poza linie zabudowy murów oporowych.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i altan działkowych. W związku z powyższym linia zabudowy nie dotyczy murów oporowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 8. Uwaga z dnia 27 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 27 grudnia 2022r.) dotycząca terenu 13-MN:

Treść uwagi: Sprecyzowanie, że usługami uciążliwymi są np. warsztaty samochodowe, bądź miejsca parkowania ciężarówek.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza na tym terenie wyłącznie usługi nieuciążliwe. Zgodnie z ustaleniami projektu planu poprzez usługi nieuciążliwe należy rodzaju usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe. Powyższy zapis wyczerpuje w pełni kwestie i obawy poruszone w uwadze.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

II. 9. Uwaga z dnia 27 grudnia 2022r. (data wpływu do UM: 27 grudnia 2022r.) dotycząca terenu 13-MN:

Treść uwagi: Zmiana dopuszczonych parametrów zabudowy, tj. maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych z 3 na 2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 9m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi od 1 stycznia 2018r. kondygnacją nadziemną jest każda kondygnacja niebędąca kondygnacją podziemną. Z kolei kondygnacja podziemna to kondygnacja zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja. Znaczna część budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie posiada 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedną w postaci odsłoniętego garażu lub odsłoniętej piwnicy. Teren 13-MN objęty uwagą zlokalizowany jest w granicach dość dużych deniwelacji terenu. Wobec tego ukształtowanie terenu wymusza niejako w wielu przypadkach lokalizację budynku z trzema kondygnacjami. Przedmiotowe ustalenie pozwoli na realizację zabudowy zbliżonej parametrami do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/696/2023
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 22 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą XLI/521/10 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon jeziora Karczemnego i Mielonko. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze objętym planem m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, usług turystycznych oraz sportu i rekreacji.

2. Na terenie objętym planem może zająć konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych. Teren przeznaczony w planie do zagospodarowania powinien być dopuszczony do zainwestowania sukcesywnie wraz z terenami sąsiadującymi, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- a) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- b) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- c) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/696/2023
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 22 lutego 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Miejska w Kartuzach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<http://bip.umkartuzy.nv.pl/api/files/16341>