

**UCHWAŁA Nr XXXV/303/18**  
**RADY GMINY DŹWIERZUTY**  
z dnia 12 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy Dźwierzuty po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty, uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty zwany dalej „planem”.
2. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XI/81/15 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dźwierzuty, zmieniona uchwałą Nr XXII/195/165 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 16 grudnia 2016 r.

**Dział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania i zawartość planu**

**§ 2.**

1. Plan uchwalono po wykonaniu strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.
2. Integralne części uchwały:
  1. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  2. rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  3. rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - a. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - b. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - c. zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu;
  - d. zasady kształtowania krajobrazu;
  - e. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - f. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - g. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
  - h. linie zabudowy,
  - i. wskaźniki intensywności zabudowy,
  - j. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
  - k. gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
  - l. określenie geometrii dachu,
  - m. minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
  - n. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - o. zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - p. sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - q. obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

2. Na terenie objętym planem nie wyznaczono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów usuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości, regulacje granic, rozgraniczenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, obiektów usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowej zabudowy lokalizowanej na terenach niezabudowanych.
6. Dopuszcza się piwnice, podpiwniczenia budynków, kondygnacje podziemne.
7. Określone w planie kąty nachylenia połaci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połaci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, zabudowy przy granicy działki, instalacji i urządzeń, hal, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych, obiektów sakralnych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.
8. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów energetyki, sieci technicznych, instalacji, urządzeń technicznych, obiektów małej architektury, obiektów sakralnych, masztów antenowych, budowli i obiektów rolniczych, sportowych, urządzeń wodnych, obiektów hydrotechnicznych, budowli obronnych, ochronnych, pomników, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów produkcyjnych, oczyszczalni ścieków, obiektów zaopatrzenia w wodę.

#### § 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach wielospadowy z ukształtowaną kalenicą (kalenicami), o minimalnym kącie nachylenia połaci 20 stopni lub dach mansardowy; maksymalny kąt nachylenia połaci dachów mansardowych- 80 stopni;
2. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno-użytkowej;
3. **obiektach usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług, działalności gospodarczej, w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, biura, lokale i pomieszczenia socjalne, pomieszczenia na pobyt okresowy, czasowy i stały ludzi;
4. **przeznaczeniu dopuszczalnym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
6. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
7. **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
8. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dźwierzuty w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

#### § 5.

Rysunek planu ustala:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. granice opracowania;
3. przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
4. linie zabudowy.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

#### § 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**;
2. zabudowy usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
3. zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, składów magazynów, zabudowy usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;
4. rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
5. dróg wewnętrznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
6. dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDD i KDL**;
7. linii kolejowej - oznaczone na rysunku symbolem **TK**;
8. wód powierzchniowych- oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
9. infrastruktury technicznej, wodociągów, ujęć wody- oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
10. cmentarzy - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**;
11. ogrodów działkowych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**;
12. lasy - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
13. zieleni - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**.

## Rozdział 3

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

#### § 7.

#### Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

1. tradycja budowlana regionu i miejscowości, historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel;
2. historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;
3. gabaryty zabudowy historycznej, wysokość zabudowy, kształt i proporcje brył, kierunek kalenicy, geometria dachów, rodzaj pokrycia dachu, detal architektoniczny, sposoby opracowania elewacji;
4. tradycyjna zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
5. historyczny układ dróg, ciągów pieszych;
6. aleje przydrożne, szpalery pojedyncze drzew, zabytkowe zespoły zieleni, storodrzewia, zieleń wysoka związana z historycznymi siedliskami;
7. trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnobotne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
8. koryto i dolina kanału Dźwierzuckiego, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, zbiorniki wodne, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
9. zieleń wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;
10. gleby organiczne;
11. grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8.

#### 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

1. obwodnica wsi Dźwierzuty w ciągu drogi krajowej, układ komunikacyjny, zjazdy z dróg publicznych;
2. trasy i ścieżki rowerowe;
3. obiekty obsługi sportów wodnych, turystyki, obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
4. budowa urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych wodami powierzchniowymi;
5. wydzielenie i przeznaczenie terenów na cele związane z realizacją obiektów inwestycji infrastrukturalnych,

inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie mieszkań zasobu gminnego, socjalnych, sportu i rekreacji, edukacji, kultury;

6. dostęp do wód publicznych,
7. place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej;
8. zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
9. projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
10. tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej;
11. zespoły małej architektury;
12. miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;
13. zespoły zieleni urządzonej;
14. obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami;
15. strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień;
16. sieci gazociągów;
17. system dystrybucji gazu;
18. obiekty infrastruktury energetyki;
19. zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, biomasy, biopłynów, biogazu, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;
20. linie elektroenergetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.

#### **1. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**

1. obszar objęty planem znajduje się w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych: pomocy nawigacyjnej nr rej. NAV/N/B/1177/0/2016; pomocy nawigacyjnej nr rej. NAV/M/B/1043/1/2008; ograniczenia zabudowy: wysokość całkowita nie może przekraczać 220 m nad poziomem morza (wartość nie uwzględnia ukształtowania terenu ani istniejącej wysokiej zabudowy na terenie objętym planem);
2. teren objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanych wód podziemnych w granicach obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych GZWP Olsztyn nr 213. Obowiązuje ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. projektowane zagospodarowanie nie może przyczynić się do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpłynąć negatywnie na utrzymanie i osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza środkowej Wisły;
4. na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej pełniącej funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych;
  1. tereny działalności usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi powinny być oddzielone, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielowarstwowej, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mogłoby on obniżać jakość terenów otaczających;
  2. zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
  3. na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych;
  4. ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, brak linii zabudowy oznacza ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do drogi (w odniesieniu do jej klasy technicznej), ściany lasu, linii kolejowej, cmentarzy, wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  5. dopuszcza się ustalenie przez zarządcę lub właściciela sieci energetycznej i obiektów energetyki stref ochronnych, wyznaczenie pasów technologicznych, stref eksploatacyjnych i ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. dopuszcza się ustanowienie ograniczeń w użytkowaniu terenów dla linii i obiektów elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  7. dopuszcza się ustanowienie ograniczeń w użytkowaniu terenów i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  8. zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od

- kolorów w obiektach historycznych;
9. do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
  10. należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
  11. grodzenie działek powinno przebiegać zgodnie z granicami ewidencyjnymi, w przypadku gdy działka graniczy z korytem cieką należy zapewnić co najmniej 1,5m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych, obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  12. ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony cieków, rowów melioracyjnych;
  13. w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
  14. ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
  15. tereny zainwestowania należy uzbrajać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej;
  16. ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
  17. ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
  18. ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, sportu i rekreacji, dopuszczonych ustaleniami planu;
  19. zaleca się przestrzeganie w gospodarce rolniczej zasad biotechniki zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu;
  20. obowiązuje ograniczanie działań powodujących obniżenia poziomu wód podziemnych;
  21. zakazy zabudowy i ograniczenia zagospodarowania terenów wynikające z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty: powierzchnia gospodarstwa rolnego dająca możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkalno-usługowej powinna być nie mniejsza niż 3 ha;
  22. na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 57. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach przeznaczonych na pobyt stały ludzi, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
  23. obiekty budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej powinny być sytuowane w odległości co najmniej 10m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 57, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
  24. wszystkie elementy budynków (schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, balkony, wykusze) należy sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi krajowej nr 57, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### **§ 9.**

1. Ustala się ochronę:
  1. istniejącego ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej na terenie działki nr 693/2 zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. koryta i doliny kanału Dźwierzuckiego z zachowaniem w stanie niezmiennym zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. lasów i zadrzewień, terenów rolniczych, wód powierzchniowych.
2. Ustala się zachowanie i ochronę torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, obszarów wodno-błotnych.
3. Na terenie objętym planem obowiązuje:
  1. ochrona ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. zakaz zabudowy i zalesień na terenie siedlisk i stanowisk podlegających ochronie;

3. zakaz budowy wolnostojących na poziomie terenu masztów telefonii komórkowej;
  4. zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwoświsiskowej, racjonalna gospodarka wodna, inwestycje celu publicznego;
  5. zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne.
1. Wody deszczowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działek, na terenach szczelnie utwardzonych ująć w system kanalizacji deszczowej z urządzeniami podczyszczającymi.
  2. Zaleca się stosowanie rozwiązań, które pozwolą na zatrzymanie wód pochodzących z opadów w miejscu ich powstania poprzez budowę zbiorników oraz ograniczanie powierzchni szczelnych, stosowanie materiałów ograniczających odpływ wody.

#### **§ 10.**

##### **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

1. ochronę akustyczną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych;
2. ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-błotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych;
3. ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod drogami;
4. ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
5. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
6. dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków;
7. zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;
8. zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się obowiązek segregacji odpadów i selektywnej zbiórki;
9. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
10. zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
11. ochronę nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, starodrzewia, renowację sanitarną, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny, wymogi bezpieczeństwa, warunki ochrony terenów, plany zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, systemów retencji, obiektów energetyki, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. dopuszcza się zalesienie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1. zagospodarowanie wiejskich przestrzeni publicznych należy prowadzić w sposób podkreślający ich funkcję i rangę w przestrzeni wsi, poprzez tworzenie przestrzeni dla pieszych, wiejskich placów, skwerów, terenów sportu i rekreacji;
2. ograniczanie rozprzestrzeniania w krajobrazie elementów destrukcyjnych np. nadmiar ozdób, detalu architektonicznego, szyldów;
3. komponowanie zieleni wiejskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, utrzymanie i przywracanie tradycyjnych form zieleni wiejskiej, ogródków przydomowych;
4. ochrona zachowanych obiektów i obszarów zabytkowych, obiektów małej architektury, wraz z ich otoczeniem oraz przywracanie im utraconych wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych;
5. stosowanie zasady niepierwszoplanowości podczas wprowadzania nowych elementów do krajobrazu wiejskiego;
6. zachowanie tradycyjnych dominant krajobrazowych- sylwet kościołów, zieleni wysokiej;
7. utrzymanie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym formy i skali obiektów, kolorystyki, rodzimych materiałów budowlanych, rodzaju ogrodzenia, lokalizacji obiektów ;
8. utrzymywanie czytelności historycznych układów zabudowy wraz z zielenią towarzyszącą, ciekami i zbiornikami wodnymi;
9. zachowanie zwartej charakteru zabudowy i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, utrzymanie dominacji terenów otwartych nad terenami zabudowanymi;
10. kreowanie nowych rozwiązań przestrzennych w środowisku, zniszczonym i zdegradowanym.

**§ 12.**

**W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:**

1. utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;
2. w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;
3. w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabytkowej, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach grafitowych;
4. lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sytuowania obiektów względem drogi;
5. zabudowę siedliskową należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
6. w obrębach zabudowy zagrodowej należy zachowywać i kontynuować specyfikę miejscowego i tradycyjnego budownictwa oraz skupiać budynki w zespoły zagrodowe;
7. zakaz lokalizowania zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej;
8. zakaz stosowania dominant wysokościowych w zabudowie mieszkaniowej;
9. ochronę historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

**Rozdział 5**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 13.**

**1. Ustala się ochronę:**

1. obiektów i obszarów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków;
2. zabytków architektury, zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, zabytkowego drzewostanu, zespołów zieleni, historycznych elementów małej architektury, ogrodzeń, urządzeń budowlanych;
3. historycznych układów zabudowy;
4. obszarów z historyczną i tradycyjną zabudową wsi;
5. obiektów tradycyjnego budownictwa murowanego, historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych;
6. ukształtowania terenu, historycznej zieleni wysokiej, układu i struktury dróg dojazdowych, nasadzeń alejowych;
7. ewidencyjnej alei przydrożnej w ciągu drogi powiatowej nr 1496N Dźwierzuty-Targowo (ul. Sienkiewicza);
8. zespołu pastorałki obejmującego: budynek mieszkalny, 2 budynki gospodarcze, starą szkołę, ogrody, dojazd (teren oznaczony symbolem U.1);
9. zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Polnej (zidlungów);
10. zespół szkoły z lat 20-tych XX w. przy ul. Sienkiewicza, obejmujący budynek szkoły, budynek mieszkalny dla nauczycieli z otoczeniem (teren oznaczony symbolem U.7);
11. układ przestrzenny wsi na planie owalnicy, rozbudowanej w wielodrożnicę z układem drogowym i charakterem zabudowy;
12. zabytków archeologicznych.

**2. Ustalenia planu dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na planie owalnicy:**

1. ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego w układzie owalnicowym, zasięg strefy określa rysunek planu;
2. ochronie podlegają: tereny zieleni wolne od zabudowy w dolinie kanału Dźwierzuckiego; plan historycznej wsi w układzie owalnicowym, zasadniczy układ drogowy;
3. w obrębach zabudowy zagrodowej należy zachowywać i kontynuować specyfikę tradycyjnego budownictwa;
4. obejmuje się ochroną zachowane podziały własności w obrębie historycznego układu ruralistycznego, należy zachować strukturę historycznego podziału własności, ustala się nakaz ich uczytelnienia poprzez wprowadzanie nasadzeń granicznych i grodzień.

### **3.W zakresie ochrony historycznych nasadzeń alejowych ustala się:**

**1)obowiązuje ochrona nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**2)utrzymanie istniejącego układu kompozycyjnego nasadzeń i składu roślinnego; nakaz ochrony i uzupełniania historycznych nasadzeń;**

**3)ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew;**

**4)nowe nasadzenia powinny być dostosowane (lub zgodne gatunkowo) do występujących w szpalerze.**

### **4.Obiekty ujęte w rejestrze zabytków WKZ (stan na dzień sporządzenia projektu planu):**

1. kościół parafialny. p.w. Świętej Trójcy, ul. Kościelna 7, 1880 - 83, nr rej.: 3466 z 16.03.2000 r.
2. kościół ewangelicki, ul. Pasymska, 1 poł. XVI, 1695, nr rej.: 142 (D/23) z 1.09.1949 oraz 1107 z 10.04.1968 r.
3. cmentarz kościelny, nr rej.: j.w.
4. cmentarz rzym.- kat., 2 poł. XIX, nr rej.: 3908 z 29.01.1968 r.
5. dom parafialny, ul. Pasymska 22, XVIII, nr rej.: 1108 z 10.04.1968 r.

**6)magazyn, ul. Kajki 4, 6, 1910, nr rej.: A - 1652 z 27.12.1999 r.**

### **5.Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków WKZ (stan na dzień sporządzenia projektu planu):**

1. do dnia sporządzenia projektu planu nie ustanowiono gminnej ewidencji zabytków;
2. budynek mieszkalny ul.Grunwaldzka 5;
3. budynek mieszkalny ul.Grunwaldzka 8;
4. budynek mieszkalny ul.Grunwaldzka 9;
5. budynek mieszkalny ul.Grunwaldzka 12;
6. budynek gospodarczy ul.Grunwaldzka 13;
7. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 3;
8. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 7;
9. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 9;
10. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 10;
11. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 13;
12. budynek poczty ul.Niepodległości 7
13. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 18;
14. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 20;
15. 2 budynki gospodarcze ul.Niepodległości 20
16. budynek mieszkalny ul.Niepodległości 25;
17. budynek mieszkalny ul.Pasymska 4;
18. budynek mieszkalny ul.Pasymska 7;
19. budynek mieszkalny ul.Pasymska 9;
20. budynek mieszkalny ul.Pasymska 18;
21. budynek gospodarczy ul.Pasymska 22;
22. pastorówka ul.Pasymska 22;
23. budynek szkoły, obecnie przedszkole ul.Pasymska 26;
24. budynek mieszkalny ul.Pasymska 28;
25. budynek mieszkalny ul.Piaskowa 1;



26. budynek mieszkalny ul.Piaskowa 3;
27. budynek mieszkalny ul.Polna 2;
28. szkoła ul.Sienkiewicza 1;
29. budynek gospodarczy ul.Sienkiewicza 1;
30. budynek mieszkalny ul.Sienkiewicza 6;
31. budynek mieszkalny ul.Sienkiewicza 7;
32. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 7;
33. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 8;
34. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 10;
35. budynek Policji ul.Szczycieńska 15;
36. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 25;
37. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 26;
38. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 28;
39. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 33;
40. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 35;
41. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 37;
42. dworzec kolejowy, obecnie budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 41;
43. budynek mieszkalny ul.Szczycieńska 45;
44. budynek mieszkalny ul. Strażacka 3-5
45. zabytkowa aleja przydrożna, ul. Sienkiewicza, droga powiatowa nr 1496N Dźwierzuty-Targowo.

#### **6.Ustalenia w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych:**

1. obowiązuje ochrona zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, historyczną zieleń, parki, cmentarze, aleje przydrożne;
2. obowiązuje ochrona układu dróg, placów, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych;
3. w obiektach historycznych ochronie podlega kształt i rodzaj dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, rodzaj i forma stolarki otworowej;
4. ustala się zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy);
5. ustala się zakaz zmian kształtu dachów i historycznego pokrycia dachowego np. typu blachodachówka;
6. zakaz zmian w obrębie elewacji z wyłączeniem prac adaptacyjnych dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich i badań naukowych i konserwatorskich;
7. zakaz zewnętrznej termoizolacji budynków historycznych (np. stosowania wełny mineralnej, styropianu);
8. adaptacja istniejących obiektów do nowej funkcji może nastąpić pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru;
9. remonty budynków historycznych należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych;
10. reklamy powinny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do reklam historycznych; dopuszcza się szyldy umieszczane na ogrodzeniach i elewacjach budynków; urządzenia techniczne na elewacjach budynków historycznych powinny być jak najmniejsze, ujednolicone kolorystycznie z elewacją, postuluje się umieszczanie urządzeń na elewacji tylnej lub bocznej;
11. zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza: dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku; programu prac konserwatorskich określającego zakres i sposób prowadzenia prac, materiały i technologie; programu zagospodarowania zabytku z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem jego wartości.

##### **1. Ustalenia w odniesieniu do historycznych parków i cmentarzy:**

1. w obrębie cmentarza obowiązuje ochrona układu przestrzennego, układu kwater, alei; obowiązuje ochrona zabytkowego drzewostanu, historycznych nagrobków, elementów małej architektury, ogrodzenia;
2. zakazuje się zmian historycznego układu przestrzennego, alei, kwater, zabytkowych nagrobków, likwidacji elementów zabytkowej małej architektury;
3. w obrębie zabytkowych parków obowiązuje ochrona układu przestrzennego, historycznego zagospodarowania,
4. wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowych parków i cmentarzy należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości użytkowania;
5. wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznych parków i cmentarzy należy uzgodnić z WKZ.

### **8.Ustalenia w zakresie planowanej nowej działalności inwestycyjnej na obszarach objętych ochroną konserwatorską:**

1. ustala się zachowanie i kontynuację historycznych układów zabudowy wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką;
2. obowiązuje ochrona istniejących obiektów zabytkowych;
3. obowiązuje nawiązanie nową zabudową do zabudowy historycznej;
4. obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów;
5. postuluje się przebudowę obiektów dysharmonijnych;
6. obowiązuje stosowanie tradycyjnych technik i materiałów budowlanych;
7. parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania winny zapewniać ciągłość architektury lokalnej, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie np. linie zabudowy, skala zabudowy, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria i pokrycie dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej, tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego.

### **9.Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych:**

1. w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP (ewidencja zabytków archeologicznych - Archeologiczne Zwierciadło Polski), prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi; ich wyniki pozwolą na ustalenie zajęcia stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu;
2. na stanowiskach archeologicznych o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych i działalności rolniczej, winny one pozostać nieużytkami;
3. inwestycje liniowe powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
4. w przypadku braku ewidencji AZP należy wykonać rozpoznanie powierzchniowe przed realizacją inwestycji;
5. obowiązują strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) zgodnie z rysunkiem planu dokumentacją stanowiska.

## **Rozdział 6**

### **Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§ 14.**

Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

1. na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
3. po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
4. dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;
5. dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielenie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, lokalizację pasów technologicznych, technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 7**

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 15.**

Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

1) drogi:

- a. droga krajowa nr 57 klasy G (droga główna),
- b. drogi lokalne,
- c. drogi dojazdowe,
- d. drogi wewnętrzne,
  1. ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne;
  2. linia kolejowa.

**§ 16.**

**Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:**

1. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z istniejących dróg, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych na terenach rolnych lub leśnych, ciągów pieszo-jezdnych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizację parkingów, miejsc postojowych na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ilość miejsc do parkowania:
  1. dla obiektów usługowych, produkcyjnych - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 mkw. powierzchni, minimum 1 miejsce na 1 obiekt;
  2. dla terenów rekreacji i sportu - minimum 5 miejsc na 100 użytkowników;
  3. minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  4. stanowiska w miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, minimum 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41-100, 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.
5. Minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych-6 m, dróg publicznych 10 m. dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi; dla potrzeb obwodnicy miejscowości Dźwierzuty należy utrzymać rezerwę terenu o szerokości minimum 40m.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.
7. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.
8. Dopuszcza się budowy, przebudowy, rozbudowy, remonty dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany przebiegu dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowy, przebudowy, rozbudowy, remonty obiektów linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.
11. Projektowane urządzenia sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogi krajowej, przejścia należy projektować prostopadłe do osi drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do drogi krajowej należy projektować poprzez układ dróg lokalnych, bez nowych podłączeń do drogi krajowej.
13. Obsługa ruchu z terenów przyległych do pasa projektowanej drogi GP (klasa drogi - droga główna ruchu przyspieszonego) może być realizowana poprzez inne drogi publiczne i drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy zlokalizowane poza pasem drogi GP.
14. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

15. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

### § 17.

#### **Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t.
2. Ustala się obowiązek oznakowania oraz zgłaszania do Urzędu Lotnictwa Cywilnego obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  1. budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
  2. dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania i hydroforni;
  3. dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.
    1. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
      1. zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji Dźwierzuty;
      2. realizację gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej;
      3. dopuszcza się budowę i rozbudowę kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
      4. ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
      5. ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
      6. obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
    7. dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
      1. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
      2. ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;
      3. dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
      4. odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
      5. zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
      6. dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości.
    7. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
    8. zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
    9. obowiązek selektywnej zbiórki i segregacji odpadów, obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
    10. usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
    11. zagospodarowanie mas ziemnych, które mogą powstać w trakcie inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
    12. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
      1. jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, wiatru, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      2. dopuszcza się systemy ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych;
      3. dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, ciepłowni, zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.
        1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
          1. zasilanie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi

- ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
2. wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
  3. dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
  4. dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.
    1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    2. zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskich napięć;
    3. zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
    4. rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
    5. dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
  5. dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
  6. przy projektowaniu nowych dróg, ciągów pieszych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;
  7. dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  8. na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
  9. dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, słonecznej, wiatru, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  10. strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją tych urządzeń powinny zawierać się w granicach terenów, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów, oraz terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  11. szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
  12. zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
  13. dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
  14. na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg;
  15. dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
  16. dopuszcza się lokalizacje obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  17. nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.
    1. W zakresie telekomunikacji ustala się:
      1. dopuszcza się lokalizacje sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
      2. dopuszcza się lokalizacje urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
      3. dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizacje nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 18.**

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
2. Nie wyznacza się terminów tymczasowego wykorzystania terenów.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

#### **§ 19.**

1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.
3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 4 i 5 planu.
4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.
5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

## **Dział II**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania**

#### **§ 20.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem MNU i numerami wyróżniającymi od 1 do 11**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa, dopuszcza się obiekty usługowe, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu;
  2. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  3. zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  4. tereny dostępu do wód publicznych: MNU.1; dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne, należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  5. dopuszcza się budynki mieszkalne;
  6. dopuszcza się obiekty zabudowy zagrodowej, budowle i urządzenia rolnicze;
  7. dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
  8. powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  9. funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;
10. na terenach MNU.1,2,3,4,5 w centrum wsi preferuje się rozwój zabudowy pierzejowej;
11. obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.
  1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
    2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
    3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,6;
    4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
    5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10%;
    6. maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe; na

- terenach MNU.1,2,3,4,5 - 12 m, do 2 kondygnacji i poddasze użytkowe;
7. geometria dachów- dachy strome, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni; na terenach MNU.1,2,3,4,5 kąt nachylenia połaci 40-45 stopni;
  8. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych, dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni;
  9. dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ryzalitów, wykuszy, ganków.
1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
  2. minimalna szerokość frontu działki -6,0 m;
  3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 200 mkw, dla zabudowy pierzejowej (MNU.1,2,3,4,5) -140 mkw;
  4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
    1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## § 21.

### **Karta terenów oznaczonych symbolem MNU i numerami wyróżniającymi od 12 do 33**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa, dopuszcza się obiekty usługowe, magazynów, budynki mieszkalne, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu;
  2. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  3. zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  4. dopuszcza się wydzielanie terenu dz. nr 731 na cele związane z realizacją obiektów służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności porządku, edukacji, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji;
  5. dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów, obiekty zabudowy zagrodowej, budowie i urządzenia rolnicze;
  6. dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
  7. powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  8. funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;
  9. obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  10. na terenach oznaczonych symbolem MNU.14,16,17,18,19 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną; dopuszcza się lokalizacje usług nieuciążliwych w istniejących lokalach użytkowych; ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, magazynów;
  11. na terenach MNU.30,31 preferuje się rozwój zabudowy pierzejowej;
  12. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
      2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
      3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,4;
      4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %, dla terenów MN,U.26,27,29- 80%;
      5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20%, dla terenów MN,U.26,27,29 - 10%;
      6. maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe; na terenach MNU.30,31 - 12 m, do 2 kondygnacji i poddasze użytkowe;
      7. geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni;
      8. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych, dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ryzalitów, wykuszy, ganków.
    1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw., dla zabudowy pierzejowej na terenach MNU.30,31-140 mkw.;
3. minimalna szerokość frontu działki - 6 m;
4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
  1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## **§ 22.**

### **Karta terenów oznaczonych symbolem MNU.34,35**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowa usługowa, dopuszcza się obiekty usługowe, budynki mieszkalne, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingów, tereny zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  2. zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  3. na terenie dz. nr 776 dopuszcza się lokalizację zajazdu, hotelu, parkingu dla pojazdów ciężarowych;
  4. dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenu, obiekty zabudowy zagrodowej, budowle i urządzenia rolnicze;
  5. dopuszcza się budynki garaży i budynki gospodarcze;
  6. dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
  7. powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  8. funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;
  9. obowiązuje ochrona akustyczna jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  10. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
      2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
      3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 4,0;
      4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;
      5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni wydzielonej działki dla budynków garaży i gospodarczych-0 %
      6. maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
      7. geometria dachów- dachy strome, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ryzalitów; dopuszcza się dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni.
        1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
          2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m.; minimalna szerokość frontu działki wydzielonej dla budynków garaży i gospodarczych - 3,0 m.;
          3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 200 mkw.; minimalna powierzchnia działki wydzielonej dla budynków garaży i gospodarczych-15 mkw.;
          4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
            1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## **§ 23.**

### **Karta terenów U.1,2**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.



2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny komunikacji, parkingów, tereny infrastruktury technicznej, zieleni, rekreacji.
1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu;
  2. ustala się ochronę ekspozycji kościołów;
  3. ustala się ochronę zespołu pastorówki na terenie U.1 obejmującego: budynek mieszkalny, 2 budynki gospodarcze, starą szkołę, ogrody, dojazd;
  4. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  5. zabudowa może podlegać, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  6. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe, obiekty związane z działalnością gospodarczą;
  7. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
  2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,8;
  4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 30 %;
  5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-30 %;
  6. maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy obiektu kościoła) - 11 m, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  7. geometria dachów (nie dotyczy obiektu kościoła)- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni; dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny, ryzality.
1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości- zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

## **§ 24.**

### **Karta terenów oznaczonych symbolem U.3**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny infrastruktury technicznej, zieleni, komunikacji, parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  2. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń.
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
  2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 4,5;
  4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
  5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
  6. maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  7. geometria dachów- dachy strome, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni.
    1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
      2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
      3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw.;
      4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
        1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 1 %.

**§ 25.**

**Karta terenów oznaczonych symbolem U.4,5,6**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, tereny składów, magazynów, dopuszcza się obiekty usługowe, obiekty działalności gospodarczej, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, małej architektury, tereny zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. obowiązuje ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu;
  2. tereny dostępu do wód publicznych: U.6; dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne, należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  4. dopuszcza się rozbudowy, remonty, rozbiórki, odbudowę, nadbudowę zabudowy, adaptacje i zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  5. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w pomieszczeniach mieszkalnych, mieszkaniach, budynkach mieszkalnych;
  6. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi..
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      1. linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
      1. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
      2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,8;
      3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 80 %, teren U.6 - do 40%;
      4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- teren U.4 - 10 %, teren U.5 - nie ustala się, teren U.6 - 20%;
      5. maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
      6. geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
      7. dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ryzalitów, wykuszy, ganków.
        1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
          2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
          3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 400 mkw., teren U.5 - nie ustala się;
          4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
            1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

**§ 26.**

**Karta terenów oznaczonych symbolem U.7**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny usług oświaty, tereny sportu i rekreacji, dopuszcza się obiekty usługowe, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu;
  2. ustala się ochronę ekspozycji obiektów zabytkowych;
  3. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  4. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  5. dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
  6. dopuszcza się pomieszczenia mieszkalne, mieszkania, budynki mieszkalne;

7. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 4,3;
4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
6. maksymalna wysokość zabudowy - 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
7. geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw.;
4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
  1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

## **§ 27.**

### **Karta terenów oznaczonych symbolem U.8**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: stacja dystrybucji paliw, obiekty obsługi pojazdów, parking, dopuszcza się obiekty usługowe, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
2. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
3. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe;
4. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,8;
4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 80 %;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
6. maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
7. geometria dachów - dachy strome, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw.;
4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
  1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.
  2. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

## **§ 28.**

### **Karta terenów oznaczonych symbolem U.9**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej, obiekty straży pożarnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: plac targowy, lokalizacja hali targowej, lokalizacja obiektów

usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, małej architektury, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
2. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
3. dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów;
4. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 4,0;
4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
6. maksymalna wysokość zabudowy - 16 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
7. geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw.;
4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
  1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## § 29.

### **Karta terenów oznaczonych symbolem U.10**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
2. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
3. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe;
4. dopuszcza się obiekty zabudowy zagrodowej;
5. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,4;
4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
6. maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
7. geometria dachów- dachy strome, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni; dopuszcza się naczółki, lukarny, ryzality.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw.;
4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
  1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4

ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### § 30.

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem PU i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, składów magazynów, zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: dopuszcza się obiekty usługowe, obiekty sieci uzbrojenia terenu, obiekty liniowe, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, placów postojowych, tereny zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  2. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  3. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe i lokalizacje budynków mieszkalnych na terenach PU.1,2;
  4. ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich;
  5. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
  2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,6;
  4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
  5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
  6. maksymalna wysokość zabudowy - do 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  7. geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni.
    1. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
    2. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 mkw., minimalna szerokość frontu działki-10,0 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
    3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 31.

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem R i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny użytkowane rolniczo, tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny komunikacji, dopuszcza się obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, obiekty liniowe, obiekty budowlane i urządzenia techniczne gospodarki leśnej, tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. lokalizacja zabudowy zagrodowej, budynków mieszkalnych, budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiektów usługowych, agroturystycznych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą;
  2. lokalizacja obiektów i urządzeń turystycznych, obiektów sportu i rekreacji, obsługi ruchu turystycznego;
  3. zabudowa może podlegać rozbudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, przebudowie;
  4. dopuszcza się zalesienia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  5. obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
  7. ograniczenia lokalizacji zabudowy wynikające z polityki przestrzennej gminy określa § 8, ust.2, pkt 24.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
  1. linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,4;
  4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
  5. maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;

6. dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:
  1. maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  2. dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni.
2. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 32.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem KDG.1**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna główna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne dla terenu drogi KDG.1- sieci i objekty infrastruktury technicznej związane z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 25 m.
4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających funkcji drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
6. dla terenów zabudowanych (w sąsiedztwie drogi krajowej)- 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
7. poza terenami zabudowanymi (w sąsiedztwie drogi krajowej) - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
8. zgodnie z rysunkiem planu.
  1. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno-użytkowej, wszystkie elementy budynków (schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, balkony, wykusze) należy sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi krajowej nr 57.
  2. Na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
  3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 33.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem KDL i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych lokalnych.
2. W liniach rozgraniczających dróg KDL ustala się:
  1. zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
  2. dopuszcza się lokalizacje sieci uzbrojenia terenu;
  3. utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 12,0 m, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
  1. dla terenów zabudowanych - 8,0 m od krawędzi jezdni;
  2. poza terenami zabudowanymi - 20,0 m od krawędzi jezdni;
  3. zgodnie z rysunkiem planu;
  4. na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających funkcji drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 34.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem KDD i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg KDD ustala się:
  1. zakaz realizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
  2. dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.
1. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
  1. dla terenów zabudowanych - 6,0 m od krawędzi jezdni;
  2. poza terenami zabudowanymi - 15,0 m od krawędzi jezdni;
  3. zgodnie z rysunkiem planu;
  4. na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
3. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających funkcji drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 35.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem KDW i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych na terenach rolnych i leśnych, ciągów pieszo-jezdnych.
2. W liniach rozgraniczających dróg KDW ustala się:
3. zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
4. dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu.
  1. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 6,0 m, dopuszcza się odstępstwa.
  2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
5. dla terenów zabudowanych - 6,0 m od krawędzi jezdni;
6. poza terenami zabudowanymi - 15,0 m od krawędzi jezdni;
7. zgodnie z rysunkiem planu;
8. na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 36.**

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem TK**

1. Przeznaczenie terenów: tereny linii kolejowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, lokalizacja obiektów usługowych, tereny zieleni, lokalizacje obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tras (ścieżek) rowerowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. zagospodarowanie terenu infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów, urządzeń i instalacji, adaptacje obiektów istniejących, zmiany przeznaczenia obiektów i pomieszczeń;
  3. dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, lokalizacje budynków mieszkalnych;
  4. nie ustanawia się stref ochronnych;
  5. nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  1. zasada kontekstu, w nawiązaniu do obiektów istniejących;
  2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,6;
  4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 80 %;
  5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
  6. maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  7. geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;
  8. dopuszcza się dachy mansardowe, naczółkowe, lukarny.
8. Dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali, wydzieleniem układów komunikacyjnych, zmianą funkcji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 37.

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem W.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, wodociągi, ujęcia wody, stacje uzdatniania wody.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, obiektów usługowych, małej architektury, tereny zieleni, komunikacji;
  2. dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów, urządzeń i instalacji, adaptacje obiektów istniejących, zmiany przeznaczenia obiektów i pomieszczeń;
  3. strefa ochrony bezpośredniej - teren działki nr 693/2, warunki ochrony określają przepisy odrębne.
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  1. nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
  1. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6;
  3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
  4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 40 %;
  5. maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  6. geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni.
1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  1. dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
  2. minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
  3. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 700 mkw.;
  4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
1. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### § 38.

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem WS**

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, kanał Dźwierzucki.
2. Dopuszcza się lokalizacje urządzeń wodnych, urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu, systemów hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznych napowietrznych nad wodami i ciekami oraz linii kablowych pod wodami powierzchniowymi.
4. Adaptuje się obiekty istniejące.
5. Należy zachować w stanie niezmienionym koryto i dolinę kanału Dźwierzuckiego w granicach opracowania.
6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### § 39.

#### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZC i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni, cmentarze.
1. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu: tereny zieleni urządzonej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, tereny komunikacji, lokalizacja budynków związanych z funkcją wiodącą (kościół, kaplice, budynki gospodarcze, obiekty tymczasowe



itp.).

2. Strefy 150 m i 50 m od granic cmentarza określają przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się ochronę ekspozycji zabytkowego kościoła.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 13 planu.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ((nie dotyczy obiektu kościoła):
  1. nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, 1 kondygnacja, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  3. dachy strome, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni;
  4. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
  6. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 60 %;
  7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
  8. dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 1 %.

#### **§ 40.**

##### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZD.1**

1. Przeznaczenie terenów - tereny ogrodów działkowych.
2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rodzinnych ogrodów działkowych, funkcja urządzeń użyteczności publicznej, służąca zaspokajaniu potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych, socjalnych poprzez możliwość prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni, sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wód powierzchniowych, lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, budynków rekreacji indywidualnej, urządzeń, budynków i budowli przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki, tereny komunikacji, tereny placów postojowych, parkingów.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy, ustala się zakaz:
  1. realizacji funkcji mieszkaniowych pobytu stałego;
  2. zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
  3. zakaz hodowli zwierząt gospodarczych.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
6. dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
7. zabudowa może podlegać remontom, przebudowom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
8. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu ustalonych dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.
10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  1. linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
  2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
  3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50 %;
  4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
  5. geometria dachu budynków wspólnego korzystania - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20 do 45 stopni;
  6. wysokość zabudowy budynków wspólnego korzystania- do 9m., do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  7. maksymalna wysokość obiektów zabudowy gospodarczej, altan- 6 m przy dachach stromych, 4m przy dachach płaskich;
  8. maksymalna powierzchnia zabudowy altan - do 35 mkw.;

9. geometria dachu - dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych 20 do 45 stopni;
10. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dachów o kącie nachylenia połaci dachów do 20 stopni.
11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  1. dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. minimalna szerokość frontu działki 10 m.;
  3. minimalna powierzchnia wydzielonej działki-200 mkw.;
  4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.
12. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### **§ 41.**

##### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZL**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni, lasy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. tereny komunikacji, lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny infrastruktury technicznej;
  2. lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej, zabudowy zagrodowej;
  3. zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń i budynków;
  4. dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych (np. pole biwakowe, wieża widokowa, obiekty wystawowe, edukacyjne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe);
  5. dopuszcza się lokalizację parkingu, placów postojowych z urządzeniami technicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    2. nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
    3. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
    4. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
    5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25%;
    6. maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
    7. geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.
    8. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
    9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 42.**

##### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów usługowych, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, lokalizacja sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
  2. tereny wód powierzchniowych, sportu, rekreacji, lokalizacja parkingów;
  3. dopuszcza się wydzielenie terenu na cele związane z realizacją obiektów służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności utrzymania czystości, porządku, urządzeń sanitarnych, edukacji, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    2. nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
    3. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
    4. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
    5. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 20 %;
    6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50 %;
    7. maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
    8. geometria dachów - dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.
    9. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
    10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4

ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 43.**

##### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.2**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. tereny dostępu do publicznych wód powierzchniowych, tereny wód powierzchniowych;
  2. należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne;
  4. lokalizacja obiektów sportu, rekreacji, małej architektury, parkingu;
  5. tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
  6. zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      1. nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
      2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
      3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,5;
      4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 30 %;
      5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50 %;
      6. maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, 1 kondygnacja, dopuszcza się poddasze użytkowe;
      7. geometria dachów - dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.
        1. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
        2. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 44.**

##### **Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.3,4**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  1. tereny dostępu do publicznych wód powierzchniowych, tereny wód powierzchniowych, stawów;
  2. należy zachować w stanie niezmienionym koryto i dolinę kanału Dźwierzuckiego;
  3. należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  4. dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne, użytkowanie rolnicze terenu;
  5. dopuszcza się tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń rolniczych, obiektów małej architektury, obiektów liniowych.
    1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      1. nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się rozbudowy obiektów istniejących;
      2. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
      3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się;
      4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - nie ustala się;
      5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- nie ustala się;
      6. maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, 1 kondygnacja;
      7. geometria dachów - dachy strome, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.
        1. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
        2. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **Dział III**

## Ustalenia końcowe

### § 45.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dźwierzuty.

Przewodniczący Rady Gminy  
Arkadiusz Aleksander Nosek

---

Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Gminy Dźwierzuty Nr XXXV/303/18  
z dnia 12 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Dźwierzuty, rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga numer 1 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 02.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.
2. Uwaga numer 2 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 09.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.
3. Uwaga numer 3 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 15.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.
4. Uwaga numer 4 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 20.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.
5. Uwaga numer 5 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 20.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.
6. Uwaga numer 6 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 28.11.2017 r. w części 2 pozostaje nieuwzględniona.
7. Uwaga numer 7 w wykazie uwag nieuwzględnionych, data wpływu 29.11.2017 r. pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy  
Arkadiusz Aleksander Nosek

---

Załącznik nr 3  
do Uchwały Rady Gminy Dźwierzuty Nr .XXXV/303/18  
z dnia 12 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dźwierzuty oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Dźwierzuty, rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty, będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Dźwierzuty, przyjętymi przez gminę zadaniami inwestycyjnymi i programami inwestycji wieloletnich.
2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:

- finansowanie z budżetu gminy,
- wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
- finansowane ze środków innych instytucji i funduszy UE,
- w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
- finansowanie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy  
Arkadiusz Aleksander Nosek

Dźwierzuty 12 stycznia 2018 r

**Uzasadnienie**  
**do projektu uchwały Rady Gminy Dźwierzuty w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzuty**

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie par. 12 ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr.164, poz.1587, z dnia 19 września 2003 r.) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

**I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie par. 12 ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr.164, poz.1587, z dnia 19 września 2003 r.)**

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z Uchwałą Nr XI/81/15 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dźwierzuty, zmienioną uchwałą Nr XXII/195/165 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 16 grudnia 2016 r.
2. Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.
3. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
4. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Wykonano kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:
  - zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,
  - zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,
  - sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,
  - sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,
  - uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
  - wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
  - nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolne i nieleśne,
  - nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolne,
  - projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu,
  - zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- w wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego złożono uwagi,
  - w wyznaczonym terminie rozpatrzono uwagi,
  - wprowadzono zmiany do projektu wynikające z rozpatrzenia uwag,
  - w zakresie niezbędnym ponowiono uzgodnienia,
  - projekt planu miejscowego z wykazem uwag nieuwzględnionych został przekazany Radzie Gminy Dźwierzuty.
6. Projekt zmiany planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty.
  7. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.
  8. Wykonanie czynności określonych w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z par.12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego.
  9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
  10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów na dokonanie przez Gminę zakupu nieruchomości oraz dokonania podziałów i scaleń nieruchomości.
  11. W projekcie planu miejscowego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## **II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)**

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt zmiany planu uwzględnia wymagania określone w art. 1 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

- wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy, stosowanych materiałów budowlanych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zakazów, nakazów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe: sporządzony plan miejscowy określa zasady zagospodarowania terenów kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru i otoczenia,
- wymagania ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony gruntów, powietrza, wód, zieleni, lasów, terenów rozlewisk, terenów podmokłych. Plan uwzględnia położenie obszaru w odniesieniu do jednolitych części wód powierzchniowych, zlewni środkowej Wisły, położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn. Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że realizacja planu nie spowoduje powstania szczególnych zagrożeń dla środowiska a prognozowany wpływ wynikający z jego realizacji, będzie miał lokalny i dopuszczalny charakter. Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska zostały określone, zaopiniowane i uzgodnione przez właściwe instytucje,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określono obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków, ustalono zasady ochrony obiektów zabytkowych, zabytkowych parków i cmentarzy, ustalono zasady realizacji inwestycji, zasady kształtowania zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: określono zasady ochrony środowiska oraz ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy usługowej,
- walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono uwarunkowania środowiskowe terenu, istniejące zagospodarowanie, wyposażenie techniczne, zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane,
- prawo własności: wyznaczono linie rozgraniczające uwzględniając granice nieruchomości, ustalono odpowiednio zasady realizacji inwestycji celu publicznego,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: uwzględniono uwarunkowania wynikające z wniosków Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego., określono warunki strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych,
- potrzeby interesu publicznego: przeznaczono tereny pod usługi publiczne, tereny sportu i rekreacji, drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parki i tereny zieleni urządzonej,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: określono zasady budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji,

W trakcie opracowania projektu zapewniono udział społeczeństwa w pracach, zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Umożliwiono dostęp do dokumentacji planistycznej. Udzielano wyjaśnień i przekazywano informacje o pracach projektowych. Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania uwzględniono interesy prywatne i interes publiczny. Rozpatrzono zgłoszone wnioski i uwagi.

Uwzględniono potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności. Ustala się wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach zabudowanych, na terenach przeznaczonych do zainwestowania w dawnych planach miejscowych, na terenach z ustalonymi warunkami zagospodarowania oraz na terenach określonych w obowiązującym studium.

W projekcie planu nie ustala się linii rozgraniczających dla nowych dróg i ciągów pieszo-jezdnymi. Struktury przestrzenne kształtowane są z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Projektowana i istniejąca zabudowa jest lokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Istniejące i proponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych, rowerzystów oraz korzystających z dróg publicznych i wewnętrznych.

Nowa zabudowa jest lokalizowana i planowana na obszarach zwartej zabudowy wsi, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141).

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary planu charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej poprzez: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, możliwość korzystania z transportu wodnego, kolejowego i lotniczego.

Na terenie objętym planem obowiązują zasady zagospodarowania ustanowionej aglomeracji Dźwierzuty. Tereny objęte zmianami planu i tereny w sąsiedztwie wyposażone są w sieci wodociągowe. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami. Teren jest obsługiwany przez operatorów sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz dla celów domowych jest realizowane odpowiednio do zapotrzebowania. Brak sieci ciepłowniczej jest spowodowany wysokimi (w porównaniu z dostępnymi źródłami ciepła i energii) cenami oferowanymi przez dostawców. Usługi operatorów sieci telekomunikacyjnych są adekwatne dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Rada Gminy Dźwierzuty w bieżącej kadencji nie podjęła uchwały o w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. W przypadku obowiązującego planu miejscowego, uznano, że jego postanowienia są nieaktualne w części dotyczącej możliwości realizacji planowanych inwestycji i uwzględnienia złożonych wniosków. Wójt Gminy Dźwierzuty i Rada Gminy Dźwierzuty podjęli działania, o których mowa w art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Dźwierzuty wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium. Na tej podstawie ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

1. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na

podstawie projektu zmiany planu prognoza jego skutków finansowych. W projekcie planu miejscowego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej obciążających budżet gminy ponad kwoty już określone w planach rozwoju i planach zadań inwestycyjnych gminy.

Projekt planu nie lokalizuje obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, obiektów liniowych i nie wprowadza ustaleń, których funkcjonowanie może powodować negatywne skutki dla budżetu gminy. Większość zadań inwestycyjnych gminy wynika z planów przyjętych w latach poprzednich. Zadania inwestycyjne należące do zadań własnych Gminy powinny być skoordynowane z zadaniami realizowanymi przez Powiat Szczytno, Zarząd Województwa, GDDKiA oraz inne podmioty. Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji powinna następować w kolejnych latach, proporcjonalnie do zasięgu inwestycji na wyznaczonych terenach. Projekt planu umożliwia dostęp do drogi publicznej z każdej nieruchomości na terenach przeznaczonych pod inwestycje bez obowiązku natychmiastowego uruchamiania inwestycji drogowych. Infrastruktura sieci energetycznej i gazowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania będzie budowana zgodnie z warunkami technicznymi operatorów sieci bez konieczności angażowania środków budżetu Gminy. Koszty podziałów, scaleń i innych czynności związanych z drogami wewnętrznymi, drogami dojazdowymi na terenach rolnych, ciągami pieszo-jezdnymi nie muszą obciążać budżetu gminy.

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za skutki podejmowanych działań planistycznych wynika z ustaleń art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy art. 36 ust. 1, ust. 3 oraz 37 ust. 1 wiążą odpowiedzialność odszkodowawczą tylko ze szkodą spowodowaną zmianą przeznaczenia terenu. Odpowiedzialność odszkodowawcza nie może być ustalana w wyniku działania innych kategorii ustaleń planu. W prognozie nie ustala się skutków finansowych roszczeń wysuwanych na podstawie innych przepisów i uwarunkowań np. roszczeń i rekompensat odszkodowawczych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, ustawy prawo ochrony środowiska.

## Załączniki:

Nazwa pliku	Typ pliku	Rozmiar
<a href="#">rys mpzp dzwierzuty 122017 rada gm 1</a>		4.39 MB

[powrót](#)

**Podmiot publikujący** Urząd Gminy w Dźwierzutach

<b>Wytworzył</b>	Anna Dudzińska - Inspektor ds. Obsługi Rady Gminy	2018-01-12
<b>Publikujący</b>	Krzysztof Kołakowski - Administrator BIP	2018-01-17 09:57
<b>Modyfikacja</b>	Krzysztof Kołakowski - Administrator BIP	2018-01-17 10:20