

Uchwała Nr XVI/110/2008

Rady Gminy w Konarzynach

z dnia 26 sierpnia 2008 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi i zieleń w rejonie ulic Parkowej, Szerokiej i Lotniczej w obrębie Konarzyny i obrębie Zielona Huta gm. Konarzyny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 80, poz. 1271, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, zm z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568 zm z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konarzyny”, uchwalonym uchwałą Nr XIII/85/2000 Rady Gminy w Konarzynach z dnia 30 marca 2000 roku,

RADA GMINY

u c h w a l a :

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi i zieleń w rejonie ulic Parkowej, Szerokiej i Lotniczej w obrębie Konarzyny i obrębie Zielona Huta gm. Konarzyny, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 45,8 ha, położony w północnej i wschodniej części wsi Konarzyny i przylegający fragment obrębu Zielona Huta gm. Konarzyny, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy Przechlewo.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 3) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu literami **UZ**;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu literami **ZP**;
- 5) teren zieleni i leśny, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, ZL**;
- 6) tereny zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, NO**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu literą **R**;
- 8) teren rolniczy lub zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **R/ZP, NO**;
- 9) tereny rolnicze z możliwością warunkowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu literami **R(MN)**;

- 10) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu literami **R(KDY)**;
- 11) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod drogę wewnętrzną dojazdową, oznaczony na rysunku planu literami **R(KDWD)**;
- 12) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KDX**;
- 13) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu literami **KDY**;
- 14) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDWD**;
- 15) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 16) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica uchwalenia planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
 - 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - ściśle określone;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) linie wymiarowe;
 - 7) projektowane kąty proste.

§ 5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku mieszkalnego, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 6 dla pozostałej części budynku mieszkalnego i innej zabudowy w granicach działki, z możliwością wysunięcia przed nią jedynie ganku o powierzchni max. 6,0 m²;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających dróg, ciągów pieszo - jezdnych i elementów liniowych uzbrojenia terenu, z możliwością wysunięcia przed nią jedynie ganku o powierzchni max. 6,0 m², natomiast w przypadku braku graficznego wyodrębnienia tej linii budynek należy lokalizować na podstawie przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu;

- 7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu, przy czym dla terenów komunikacji (przejścia pieszego, ciągów pieszo – jezdnych i dróg publicznych dojazdowych, lokalnych i zbiorczych) ustalono odrębną numerację poprzedzoną cyfrą „0” oddzieloną kropką od kolejnego numeru terenu;
- 9) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 10) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 6

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN i 10 MN**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
 - 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 MU, 12 MU, 13 MU, 14 MU, 15 MU, 16 MU, 17 MU, 18 MU i 19 MU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
 - 3) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 UZ**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
 - 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **21 ZP, 22 ZP, 23 ZP, 24 ZP, 25 ZP, 26 ZP i 27 ZP**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
 - 5) teren zieleni i leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZP, ZL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
 - 6) tereny zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **29 ZP, NO i 30 ZP, NO**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
 - 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **31 R, 32 R, 33 R, 34 R i 35 R**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
 - 8) teren rolniczy lub zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **36 R/ZP, NO**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
 - 9) tereny rolnicze z możliwością warunkowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolami **37 R(MN), 38 R(MN), 39 R(MN), 40 R(MN), 41 R(MN), 42 R(MN) i 43 R(MN)**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
 - 10) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **44 R(KDY)**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;

- 11) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod drogę wewnętrzną dojazdową, oznaczony na rysunku planu symbolem **45 R(KDWD)**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
 - 12) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.1 KDX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
 - 13) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.2 KDY**, **0.3 KDY**, **0.4 KDY** i **0.5 KDY**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
 - 14) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.6 KDWD**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
 - 15) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.7 KDL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
 - 16) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.8 KDZ**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność usługowa (w tym handlowa) musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu obejmującego kilka działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów), obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami, a prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, zaś oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach oraz zagrożenia życia lub zdrowia – na granicy funkcji chronionej muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
 - 2) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) na każdej działce lub działkach stanowiących własność jednego inwestora należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze administracyjne gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 4) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 4 m²;
 - 6) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zobowiązuje się inwestora do przedłożenia decyzji określającej warunki wyłączenia gruntów objętych inwestycją z dotychczasowego rolniczego użytkowania.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej wewnątrz jej granicy wrysowanej na rysunku planu. W strefie ustanawia się wymóg zachowania oraz ochrony: historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz harmonizujących z nim form i skali nowej zabudowy - wszelkie działania wymagają-

- ce pozwolenia na budowę (w tym ew. rozbiórka) oraz wygląd i lokalizacje reklam należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 2) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, ustanawia się strefę ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego na południe od jej granicy wrysowanej na rysunku planu, w której parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały określone w szczegółowych zasadach zagospodarowania terenów w *Rozdziale 3* dla danego terenu;
 - 3) ochroną konserwatorską należy objąć obiekty, zgodnie z wykazem w pkt 5, oznaczone na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną konserwatorską;
 - 4) obiekty, o których mowa w pkt 3, przeznaczone są do zachowania w zakresie określonym w **§ 7 ust. 4 pkt 1**, a ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie głównych elementów kompozycji architektonicznej w tym rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny, (w tym kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznym podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka - wszelkie zmiany w/w zakresie wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
 - 5) wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie:
 - a) budynek przy ulicy Parkowej nr 8 (działka nr 136/2),
 - b) budynki przy ulicy Szerokiej nr 5 (działka nr 147/4), nr 9 (działka nr 149), nr 15 (działka nr 152), nr 17 (działka nr 155) i nr 25 (działka nr 160),
 - c) budynki przy ulicy Lotniczej nr 1 (działka nr 564/2).
 - 6) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi, a w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego do nieodpłatnego umożliwienia gestorowi sieci dostępu do niej i braku roszczeń z tytułu istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV, w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, w obrębie której wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z właściwym zakładem energetycznym;

- 3) strefa, o której mowa w pkt 2 może ulec likwidacji na odcinku, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
 - 4) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
- 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do gminnej oczyszczalni ścieków - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł tradycyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub gazowe);
 - 4) odprowadzenie wód opadowych indywidualnie do gruntu na terenie własnej działki, a docelowo do kanalizacji deszczowej, o ile zostanie wybudowana;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w **ust. 13**;
 - 6) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
- 11.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
- 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, ustalonymi w *Rozdziale 3* dla danego terenu.
- 13.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - b) zasilanie projektowanych budynków jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 11 MU, 12 MU, 13 MU** i **14 MU** oraz docelowo **37 R(MN)** i **38 R(MN)** z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejącej stacji transformatorowej „nr 506 Konarzyny Hydrofornia”, zlokalizowanej w granicach uchwalenia planu, oraz z projektowanej w północnej części obszaru na terenie **36 R/ZP, NO** przy drodze oznaczonej symbolem **08 KDZ** i przejścia pieszego oznaczonego symbolem **01 KDX**, stacji transformatorowej słupowej, a dla zasilania tej stacji należy wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii zasilającej stację „nr 506 Konarzyny Hydrofornia”;
 - c) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania przebudowywanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia;
 - d) dla zasilania projektowanej zabudowy jednorodzinnej, która docelowo realizowana będzie na terenach oznaczonych symbolami **39 R(MN), 40 R(MN), 41 R(MN), 42 R(MN)** i **43 R(MN)** należy wybudować drugą stację transformatorową słupową, w zachodniej części obszaru, w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **45 R(KDWD)**;
 - e) projektowane linie kablowe niskiego napięcia należy prowadzić poprzez złącza kablowe ustawiane w szafkach na granicy działek w liniach rozgraniczających dróg;
 - f) dla zasilania projektowanych działek zlokalizowanych na terenach **8 MN** i **9 MN** ustala się przebieg kablowej linii niskiego napięcia po terenie **35 R**, jako przedłużenie projektowanej linii niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji „nr 506 Konarzyny Hydrofornia”;
 - g) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, kolidujących z projektowaną zabudową na warunkach gestora sieci.

14. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej: awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę zgodnie z „Planem zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych dla gminy Konarzyny” opracowanym w 2005 r. i zatwierdzonym przez Szefa Obrony Cywilnej Gminy Konarzyny, po uzgodnieniu z Kierownikiem Oddziału Zabezpieczenia Logistycznego Wydziału Zarządzania Kryzysowego.
15. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych: ustanawia się, zgodnie z ustaleniami planu, zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze użytków rolnych:
 - 1) klasy III b o powierzchni 0,6076 ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-73/08 z dnia 05.03.2008 r.;
 - 2) w klasach IV, o powierzchni ogólnej 8,7421 ha, które uzyskały zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego znak: DROŚ.W.AS.7323-4-21/08 z dnia 26.03.2008 r.;
 - 3) pozostałych, nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Rozdział 3 **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

§ 7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN i 10 MN.**
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) podział na działki budowlane wyłącznie zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania, z uwzględnieniem na terenach **6 MN i 7 MN** zapisu **ust. 9 pkt 3**;
 - b) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora;
 - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, z uwzględnieniem na terenie **8 MN** zapisu **ust. 9 pkt 4**;
 - d) przebudowę i remonty istniejących budynków;
 - e) rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 5 i pkt 6**, z zachowaniem linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu;
 - f) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - g) lokalizację garaży blaszanych;
 - h) wydzielenie w budynkach mieszkalnych, gospodarczych lub gospodarczo – garażowych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa (np. biura, gabinety wolnych zawodów itp.) z działalnością usługową prowadzoną wyłącznie wewnątrz pomieszczeń usługowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i 50% budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowego;
 - i) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem, z wyjątkiem ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych;
 - j) podział wydzielonej z działki nr 1/9 działki budowlanej na terenie **5 MN**, przylegającej do terenów **24 ZP i 28 ZP, ZL**, oraz włączenie wszystkich części uzyskanych z podziału w granice sąsiednich działek budowlanych na terenach **5 MN lub 10 MN**;

- 2) ustala się obowiązek:
 - a) zachowania linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu;
 - b) lokalizowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 3, 4, 5 i 6.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) części terenów 7 MN i 10 MN położone są w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1, a na terenie 10 MN znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie i dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4 pkt 3, 4 i pkt 5 ppkt a;
 - 2) części terenów 4 MN, 7 MN i 10 MN oraz tereny 5 MN, 6 MN, 8 MN i 9 MN położone są w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się ściśle określone linie zabudowy mieszkaniowej i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne o wysokości max. II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe bez ścianki kolankowej poddasza lub ze ścianką o wysokości do 0,5 m) z możliwością podpiwniczenia, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
 - 3) budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,5 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 6) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;
 - 7) kalenica dachu budynku mieszkalnego na terenie 5 MN, projektowanego równoległe do obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej na działce położonej bezpośrednio przy ulicy Lotniczej, równoległa do drogi;
 - 8) zabudowa działki nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
 - 9) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - 10) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**, **5 MN**, **6 MN** i **7 MN** wyznacza się obszar występowania gruntów trudnych do zabudowy ze względu na występowanie lub potencjalną możliwość występowania płytko zalegającego poziomu wód gruntowych w zależności od warunków atmosferycznych lub występowanie od powierzchni gruntów spoistych z sączeniami wody – posadowienie budynku powinno być bezwzględnie poprzedzone badaniami geotechnicznymi gruntu;
 - 2) na terenie **3 MN** wyznacza się obszar gruntów wyłączonych z zabudowy z uwagi na występowanie w profilu gruntów nienośnych, do zachowania jako teren biologicznie czynny;
 - 3) na terenie **7 MN** uzależnia się podział każdej z działek nr 149, nr 150 i nr 152 na działki budowlane od wcześniejszego wydzielenia drogi wewnętrznej dojazdowej **0.6 KDWD** na odcinku łączącym te działki budowlane z drogą publiczną lokalną **0.7 KDL** z uwzględnieniem **§ 11 ust. 2 pkt 2**;
 - 4) na terenie **8 MN** uzależnia się przeznaczenie poszczególnych działek pod zabudowę od wcześniejszego poszerzenia ciągu **0.5 KDY**, na odcinku łączącym tę działkę z ulicą Parkową, do szerokości zgodnej z ustaleniami planu;
 - 5) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 9 pkt 1**, a na terenie **6 MN** **§ 6 ust. 9 pkt 1, 2 i 3**.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z bezpośrednio przylegających do nich ciągów pieszo – jezdnych oraz dróg publicznych dojazdowej, lokalnej i zbiorczej, a także znajdujących się poza granicami uchwalenia planu ulic Parkowej, Szerokiej i Lotniczej;
 - 2) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - 3) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 10 pkt 1-5**.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 MU**, **12 MU**, **13 MU**, **14 MU**, **15 MU**, **16 MU**, **17 MU**, **18 MU** i **19 MU**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) podział na działki budowlane wyłącznie zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania,
 - b) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora,
 - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - d) zabudowę usługową (w tym handlową) wolno stojącą jako uzupełniającą wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi lub wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego;
 - e) przebudowę i remonty istniejących budynków;

- f) rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 5** dla części rozbudowanej, a w przypadku, gdy łączna powierzchnia zabudowy działki przekracza 40%, o nie więcej niż 50% powierzchni budynku rozbudowywanego, z możliwością dostosowania geometrii dachu do dachu na części istniejącej lub z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 6**, z zachowaniem linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu;
 - g) nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 5**, z możliwością zmiany kąta nachylenia dachu o max. 10° w stosunku do istniejącego lub z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 6**;
 - h) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych i usługowych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - i) lokalizację garaży blaszanych;
 - j) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 1**;
 - k) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem, z wyjątkiem ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 2) ustala się obowiązki:
- a) zachowania linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu;
 - b) lokalizowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 3**.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) część terenu **18 MU** i tereny **15 MU**, **16 MU**, **17 MU** i **19 MU** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 4 pkt 1**, a na terenach **15 MU**, **17 MU** i **18 MU** znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie i dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w **§ 6 ust. 4 pkt 3**, **4 i pkt 5 ppkt b i c**;
 - 2) część terenu **18 MU** położona jest w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) ustala się ściśle określone linie zabudowy mieszkaniowej i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe bez ścianki kolankowej poddasza lub ze ścianką o wysokości do 0,5 m) z możliwością podpiwniczenia, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
 - 3) budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,5 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 6) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;

- 7) zabudowa działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni;
 - 8) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - 9) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) na terenach **11 MU**, **12 MU** i **13 MU** wyznacza się obszar występowania gruntów trudnych do zabudowy ze względu na występowanie lub potencjalną możliwość występowania płytko zalegającego poziomu wód gruntowych w zależności od warunków atmosferycznych lub występowanie od powierzchni gruntów spoistych z sączeniami wody – posadowienie budynku powinno być bezwzględnie poprzedzone badaniami geotechnicznymi gruntu;
 - 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 9 pkt 1**.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z bezpośrednio przylegających do nich ciągów pieszo – jezdnych oraz drogi publicznej zbiorczej, a także znajdujących się poza granicami uchwalenia planu ulic Parkowej, Szerokiej i Lotniczej;
 - 2) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 10 pkt 1-5**.
 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 9

1. Wyznacza się teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **20 UZ**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków usługowych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - b) zabudowę mieszkaniową wolno stojącą jako uzupełniającą o powierzchni całkowitej nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynków lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej do budynku usługowego;

- c) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków usługowych, lub dobudowanych do budynków usługowych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - d) przebudowę i remont istniejących budynków;
 - e) rozbudowę istniejącego budynku gospodarczego z możliwością dostosowania geometrii dachu do geometrii dachu na części istniejącej lub z uwzględnieniem **ust. 6 pkt 5 i pkt 6**;
 - f) działalność usługową związaną z ochroną zdrowia (m. in. leczniczą, sanatoryjno – leczniczą i rehabilitacyjną) oraz inną towarzyszącą i uzupełniającą, spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 1**;
 - g) lokalizację garaży blaszanych;
 - h) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem, z wyjątkiem ogrodzeń pełnych i z betonowych przeseł prefabrykowanych;
- 2) wprowadza się zakaz nadbudowy istniejącego budynku usługowego i zmiany kształtu dachu;
 - 3) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 3 pkt 1÷5**.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **20 UZ** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 4 pkt 1**.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki o wysokości max. II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe) bez ścianki kolankowej poddasza lub ze ścianką o wysokości do 0,5 m) z możliwością podpiwniczenia, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
 - 3) budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,5 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 6) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;
 - 7) zabudowa terenu nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
 - 8) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 20% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - 9) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio przylegającej ulicy Szerokiej, znajdującej się poza granicami uchwalenia planu;
 - 2) należy przewidzieć miejsca postojowe lub garaże dla samochodów użytkowników stałych w ilości 1miejsce lub garaż/mieszkanie i miejsca postojowe dla usługoborców;
 - 3) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1-5.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 10

1. Wyznacza się:
 - 1) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **21 ZP, 22 ZP, 23 ZP, 24 ZP, 25 ZP, 26 ZP i 27 ZP**;
 - 2) teren zieleni i leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZP, ZL**;
 - 3) tereny zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **29 ZP, NO i 30 ZP, NO**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
 - b) budowę oświetlenia i elementów małej architektury;
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ewentualnym włączeniem do sieci wodociągowej,
 - d) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni na terenach **21 ZP, 22 ZP i 28 ZP, ZL** poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych;
 - 3) grunty leśne w granicach terenu **28 ZP, ZL** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 4) istniejąca sieć melioracyjna winna zachować swój dotychczasowy charakter - należy ją okresowo udrażniać i konserwować.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się:
 - a) podział terenów **23 ZP** i **24 ZP** na działki wyłącznie zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania i włączenie w granice działek na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **4 MN** i **5 MN** pod warunkiem zachowania ich przeznaczenia i zakazu zabudowy kubaturowej;
 - b) przeznaczenie terenu **25 ZP** na powiększenie jednej z sąsiednich działek na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1 MN**, pod warunkiem zachowania jego przeznaczenia i zakazu zabudowy kubaturowej;
 - c) przeznaczenie terenu **26 ZP** na powiększenie jednej z działek na sąsiednich terenach zabudowy mieszkalno – usługowej **12 MU** lub **13 MU**, ewentualnie obu, po podziale na dwie części linią równoległą do dłuższego boku terenu, pod warunkiem zachowania jego przeznaczenia i zakazu zabudowy kubaturowej;
 - d) przeznaczenie terenu **27 ZP** na powiększenie sąsiedniej działki na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3 MN**, pod warunkiem zachowania jego przeznaczenia i zakazu zabudowy kubaturowej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 10 pkt 4 i 5**.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 11

1. Wyznaczają się:
 - 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **31 R**, **32 R**, **33 R**, **34 R** i **35 R**,
 - 2) teren rolniczy lub zieleni i urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **36 R/ZP**, **NO**,
 - 3) tereny rolnicze z możliwością warunkowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami **37 R(MN)**, **38 R(MN)**, **39 R(MN)**, **40 R(MN)**, **41 R(MN)**, **42 R(MN)** i **43 R(MN)**,
 - 4) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **44 R(KDY)**,
 - 5) teren rolniczy z możliwością warunkowego przeznaczenia pod drogę wewnętrzną dojazdową, oznaczony na rysunku planu symbolem **45 R(KDWD)**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) wyłącznie rolnicze lub ogrodnicze użytkowanie gruntów,
 - b) warunkowe przeznaczenie terenów **37 R(MN)**, **38 R(MN)**, **39 R(MN)**, **40 R(MN)**, **41 R(MN)**, **42 R(MN)** i **43 R(MN)** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7, pod warunkiem uwzględnienia **ust. 9 pkt 1**;
 - c) warunkowe przeznaczenie terenu **44 R(KDY)** pod ciąg pieszo - jezdny, pod warunkiem uwzględnienia **ust. 9 pkt 1**;
 - d) warunkowe przeznaczenie terenu **45 R(KDWD)** pod drogę wewnętrzną dojazdową, pod warunkiem uwzględnienia **ust. 9 pkt 1**;
 - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z ewentualnym włączeniem do sieci wodociągowej,
 - f) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) części działek nr 149, nr 150/2 i nr 152, leżące w granicach terenu **35 R**, należy włączyć, bez zmiany ich przeznaczenia, w granice przylegających działek budowlanych na terenie **7 MN**, z uwzględnieniem **ust. 9 pkt 2 ppkt a i ppkt b**;
 - 3) istniejąca sieć melioracyjna winna zachować swój dotychczasowy charakter - należy ją okresowo udrażniać i konserwować.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny **42 R(MN)** i **43 R(MN)** położone są w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się możliwość docelowego przeznaczenia terenu **45 R(KDWD)** na cele publiczne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) warunkowe przeznaczenie i podział na działki budowlane poszczególnych terenów **37 R(MN)**, **38 R(MN)**, **39 R(MN)**, **40 R(MN)**, **41 R(MN)**, **42 R(MN)** i **43 R(MN)** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, terenu **44 R(KDY)** pod ciąg pieszo – jezdny i terenu **45 R(KDWD)** pod drogę wewnętrzną dojazdową, jest możliwe pod warunkiem, że zgodnie z przepisami prawa miejscowego, obowiązującego na terenie gminy Przechlewo na dzień realizacji inwestycji, nie będą one znajdować się w strefie uciążliwego oddziaływania elektrowni wiatrowych istniejących lub projektowanych we wsi Sąpolno gm. Przechlewo;
 - 2) na terenie **35 R**:
 - a) ustala się przebieg projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, łączącej projektowane linie na terenie **0.5 KDY** i **0.6 KDWD** i projektowanego kolektora sanitarnego, a w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego

- do nieodpłatnego umożliwienia gestorom sieci dostępu do nich i braku roszczeń z tytułu projektowanej infrastruktury technicznej;
- b) w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego do nieodpłatnego umożliwienia gestorom sieci dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej i braku roszczeń z tytułu istniejącej infrastruktury technicznej;
- c) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 2 i 3.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 4 i 5.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 12

1. Wyznacza się tereny komunikacji:
- 1) przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.1 KDX**;
 - 2) ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.2 KDY**, **0.3 KDY**, **0.4 KDY** i **0.5 KDY**;
 - 3) drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.6 KDWD**;
 - 4) drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.7 KDL**;
 - 5) drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.8 KDZ**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 2.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) tereny komunikacji wymienione w ust. 1 pkt 4 (**0.7 KDL**) i pkt 5 (**0.8 KDZ**) stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu;
 - 2) dopuszcza się możliwość docelowego przeznaczenia terenu **0.6 KDWD** na cele publiczne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach komunikacji zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) na terenie **0.6 KDWD** obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w **§ 6 ust. 9 pkt 2 i 3**.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) przejścia pieszego **0.1 KDX** w pasie o zmiennej szerokości,
 - b) ciągu pieszo - jezdnego **0.2 KDY** w pasie o szerokości 6,0 m i 10,0 m, zakończonego placem do zawracania szerokości 13,0 m,
 - c) ciągu pieszo - jezdnego **0.3 KDY** w pasie o szerokości 5,0 m,
 - d) ciągu pieszo - jezdnego **0.4 KDY** w pasie o szerokości równej szerokości działki nr 255,
 - e) ciągu pieszo - jezdnego **0.5 KDY** w pasie o szerokości 6,0 m, zakończonego placem do zawracania szerokości 13,0 m,
 - f) drogi wewnętrznej dojazdowej **0.6 KDWD** w pasie o szerokości 10,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m), zakończonej placem do zawracania o wymiarach 13,0 m x 13,0 m,
 - g) drogi publicznej lokalnej **0.7 KDL** w pasie o szerokości równej szerokości istniejącej drogi (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - h) drogi publicznej zbiorczej **0.8 KDZ** w pasie o szerokości równej szerokości istniejącej drogi (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - 2) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) obowiązują dodatkowe zasady, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w **§ 6 ust. 10 pkt 5**.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konarzyny.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Tyborski

