UCHWAŁA NR XXXIII/262 /13
RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 5 marca 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Małoszyce gmina Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Małoszyce – uzupełnienia".

Na podstawie art. 20, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591z późn. zm.) na wniosek Wójta;

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska, po sprawdzeniu zgodności ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą IX/87/2011 z dnia 18.04.2011r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Małoszyce w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Małoszyce – uzupełnienia" - uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Małoszyce w gminie Nowa Wieś Lęborska, zwany dalej „Małoszyce-uzupełnienia", obejmujący obszar o powierzchni ok. 222 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały o przystąpieniu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

1) Części tekstowej – ustaleń planu;

2) Części graficznej –rysunku planu w skali 1:2000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

3) Z rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 2;

4) Z rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętego zadaniami własnymi – załącznik tekstowy nr 3.

§ 2.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 podstawowe strefy funkcjonalne, których granice wyznaczono na załączniku graficznym do uchwały, oznaczonych symbolami (I - IV): **Strefa I - Strefa centralna miejscowości o charakterze wielofunkcyjnym; Strefa II – Strefa rozwoju zabudowy rezydencjonalnej w kierunku wschodnim; Strefa III – Strefa rozwoju zabudowy – zorganizowane działania deweloperskie; Strefa IV – Strefa infrastruktury;**

3. Dopuszczono w każdej ze stref, podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne lub jednostki elementarne, rozgraniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga – numer terenu urbanistycznego, natomiast trzecia - numer jednostki elementarnej.

4. Na całym obszarze planu wydzielono tereny pod drogi dzieląc je na: publiczne (pierwszy symbol - KD) i wewnętrzne - symbol KDW oraz przypisując im odrębną dla poszczególnych rodzajów dróg numery.

5. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym: **E - infrastruktura energetyczna** w tym linie napowietrzne, kablowe stacje transformatorowe; **K - infrastruktura techniczna kanalizacji sanitarnej** w tym przepompownie, oczyszczalnie itp.; **KD - tereny dróg publicznych; KDW - tereny dróg wewnętrznych; MN - zabudowa mieszkaniowa** , jednorodzinna, wolnostojąca w tym zabudowa dwurodzinna; **MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna; MU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i jednorodzinna usługi o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu. Usługi związane z obsługa ruchu turystycznego, usługi związane z obsługą mieszkańców itp. (nie wymagającej decyzji środowiskowej); R/RM - tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej; U - usługi** i rzemiosło w tym usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz usługi związane z obsługą mieszkańców z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; **UT - usługi związane z obsługą ruchu turystycznego** w tym gastronomia, handle usługi pensjonatowe i hotelarskie, informacja turystyczna, ośrodki wypoczynkowe i SPA itp. ; dopuszcza się funkcje mieszkaniową jako uzupełniającą; **W - infrastruktura wodociągowa** w tym: stacje uzdatniania wody, przepompownie i studnie i hydranty wraz ze strefami ochronnymi; **ZP/UK - zieleń parkowa** oraz **usługi sakralne** jak również usługi związane z kulturą w tym muzea, kościoły, kaplice, domy pielgrzyma itp.; dopuszcza się jako uzupełnienie usługi związane z obsługą ruchu turystycznego; **ZL/ZP/US - zieleń urządzona – teren ogólnodostępny; ZP/US - enklawy leśne i zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji; Zn - zieleń naturalna jako biologicznie czynna; ZL - tereny leśne;**

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4.

7. Wyjaśnienie pojęć:

1) ***budynek główny*** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;

2) ***budynek pomocniczy*** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;

3) ***funkcja obowiązująca*** – funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jako funkcja docelowego zagospodarowania terenu;

4) ***funkcja tymczasowa*** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;

5) ***jednostka elementarna*** – najmniejszy wydzielony liniami rozgraniczającymi teren, o jednakowej funkcji i sposobie zagospodarowania terenu;

6) ***obowiązująca linia zabudowy*** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

7) ***nieprzekraczalna linia zabudowy*** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

8) ***rehabilitacja*** - zespół działań zmierzających do przywrócenia lub nadania istniejącej zabudowie cech i funkcji charakterystycznych dla pozytywnych przykładów zabudowy znajdującej się w jej bezpośrednim sąsiedztwie;

9) ***teren ogólnodostępny*** – teren, na który jest zagwarantowany bezpłatny dostęp dla każdego mieszkańca; teren może pozostawać własnością prywatną;

10) ***teren urbanistyczny*** - stanowią obszary wydzielone liniami rozgraniczającymi, w obrębie, których obowiązują te same zasady zagospodarowania pod określoną grupę funkcji, oznaczoną literami i cyframi.

11) ***przestrzeń publiczna*** – przestrzeń o charakterze ogólnodostępnym przeznaczona na cele publiczne w tym komunikację i obsługę komunikacji, tereny zieleni, sportu i rekreacji.

12) ***wskaźnik intensywności zabudowy*** - wskaźnik intensywności zabudowy I przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku (Po – powierzchni wszystkich kondygnacji liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki (Pt):

13) ***zorganizowana działalność deweloperska*** – rozumie się przez to zintegrowane działania inwestorskie mające na celu zagospodarowanie terenu pod wskazane przez plan funkcje. Jednocześnie narzuca się obowiązek na dewelopera (inwestora, właściciela działki) obowiązek samodzielnego lub w porozumieniu z gminą (na warunkach prywatno-publicznych inwestycji) pełnego uzbrojenia terenu pod inwestycje tj. w minimalnym zakresie: zapewnienie dostaw prądu, zapewnienie dostaw wody, zapewnienie odbioru ścieków, zapewnienie dostaw ciepła, zagospodarowanie wód deszczowych oraz stworzenie układu komunikacyjnego wraz z parkingami zabezpieczającego możliwość obsługi komunikacyjnej terenu. Projekty i realizacje tych inwestycji muszą poprzedzać proces budowlany .

§ 3.

USTALENIA OGÓLNE

1. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

1) Miejscowość Małoszyce jest wsią folwarczną, w której nie zlokalizowano obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

2) Objęto ochroną dawne założenie dworsko-parkowe (o granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) wraz z kaplicą;

3) do wartościowych elementów kulturowych zaliczono obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

a) murowany dwór szlachecki z roku 1833 remontowany i przebudowany w latach 60-tych XX wieku;

b) neogotycka kaplica z roku 1857;

c) park – pocz. XIX – poł. XIX w.;

d) zespół folwarczny do którego należą:

- spichlerz z 2 ćw. XX w. oraz spichlerz z 2 poł. XIX w
- stolarnia i garaż, XIX/XX w.
- obora, pocz. XX w
- gorzelnia, 2 poł. XIX w
- budynek dawnej szkoły obecnie budynek mieszkalny;

4) dla budynków ujętych w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wprowadza się nakaz zachowania ich historycznego wyglądu oraz prowadzenia działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy, ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- forma i proporcja bryły,
- forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
- rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- specyfikę detalu architektonicznego.

5) Wszelkie prace inwestycyjne w obiektach i na terenie obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają pozytywnej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

6) na terenie opracowania zlokalizowano następujące stanowiska ochrony archeologiczno – konserwatorskiej:

- AZP8-35/63,
- AZP8-35/60,
- AZP8-35/61,
- AZP8-35/57,
- AZP8-35/58,
- AZP8-35/59, które zostały zewidencjonowane i objęte strefą względnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej W.III.

a) celem ochrony jest udokumentowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego;

b) ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi;

c) dla wszystkich inwestycji zlokalizowanych na terenie objętym ochroną obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

1) cały obszar obrębu jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „fragment Pradoliny Łeby oraz wzgórza morenowe na południe od Lęborka" i obowiązują na nim zakazy, ograniczenia oraz zasady zagospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Województwa Pomorskiego Nr 80, poz. 1455) w tym:

   a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

   b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym, lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;

   c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub leśna;

2) Na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych.

3) Należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane do zachowania w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, dopuszcza się wycinkę w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren planu;

4) Ochronie podlegają wszystkie oczka wodne i tereny podmokłe;

5) Nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);

6) Na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr 1) dla których wyznacza się zakaz zabudowy ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi;

   a) w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;

7) Wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;

8) Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszę zawierać się w granicach własności nieruchomości;

9) Podczas realizacji ustaleń powyższej zmiany planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) **Zaopatrzenie w wodę.**

   a) projektuje się nowe sieci wodociągowe, podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

   b) dla nowoprojektowanych jednostek mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.1.MU; 3.1.2.MU, 3.1.3.MU, 3.1.4.MU, 3.1.5.MU, 3.1.6.MU oraz 2.2.1.MN, 2.2.2.MN, 2.2.3.MN, 2.2.4.MN, 2.2.5.MN należy zabezpieczyć dostawy wody w oparciu o nowe ujęcia wody lub podłączyć się do sieci wodociągowej;

   c) dla istniejącej zabudowy oraz zabudowy zagrodowej do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezaiwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na następujących warunkach:

      - spełniające warunki zawarte w przepisach szczegółowych w tym prawa wodnego i geologicznego;

- po wybudowaniu wodociągu należy przyłączyć obiekty do sieci wodociągowej a indywidualne ujęcia wody zlikwidować;
- w przypadku wykonywania studni do 30 m głębokości, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektów należy przedłożyć opinię hydrologiczna o możliwości wykonania takiej studni;

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

2) Zaopatrzenie w energię.

a) na terenie planu zlokalizowana jest sieć energetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia NN oraz 1 transformator SN/NN;

b) dla sieci średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości po 5,0 m z każdej strony od skrajnej linii dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; docelowo należy przewidzieć przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego – w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne;

c) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych lub w miejscach do tego celu wyznaczonych;

d) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w miejscach do tego celu wyznaczonych lub też na działce o parametrach niezbędnych do postawienia stacji transformatorowej z innych terenów;

e) dopuszcza się w każdym terenie na obszarze planu wyznaczenie działki niezbędnej pod lokalizację trafostacji o wymiarach niezbędnych do realizacji tej inwestycji;

f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela terenu;

3) Gospodarka odpadami stałymi:

a) odpady stałe z terenu opracowania muszą być wywożone na zasadach określonych przez Urząd Gminy Nowa Wieś Lęborska;

b) odpady z gospodarstw domowych winny być po segregacji w granicach własności terenu, wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

4) Odprowadzenie ścieków:

a) na terenie wsi Małoszyce nie istnieje kanalizacja zbiorcza odprowadzająca ścieki do oczyszczalni;

b) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do tego przewidzianych przewidziana do podłączenia do oczyszczalni ścieków w Lęborku;

c) dla nowoprojektowanych jednostek mieszkaniowych oznaczonych na rysunku symbolami :3.1.1.MU; 3.1.2.MU, 3.1.3.MU, 3.1.4.MU, 3.1.5.MU, 3.1.6.MU oraz 2.2.1.MN, 2.2.2.MN, 2.2.3.MN, 2.2.4.MN, 2.2.5.MN - będą zaopatrzone w sieci kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi na drodze inwestycji publiczno-prywatnej zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w Gminie Nowa Wieś Lęborska;

d) dla ścieków technologicznych przy podłączeniu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; należy przewidzieć na terenie nieruchomości punkt kontroli ścieków;

e) dla potrzeb kanalizacji sanitarnej dopuszcza się poprowadzone sieci kanalizacji w tym urządzeń dla tej sieci niezbędnych, w granicach innych terenów za zgodą właściciela terenu;

f) dopuszcza się wydzielenie działek o wymiarach niezbędnych dla przeprowadzenia inwestycji na innych terenach niż do tego przeznaczone;

g) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;

h) dla strefy I, do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników zlokalizowanych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych i opróżnianych okresowo przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną;

i) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do lokalnej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, lub zagospodarowane w granicach terenów do tych celów przeznaczonych (np. Zn);

j) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

a) dopuszcza się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny przeprowadzony w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach technicznych;

b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) Zaopatrzenie w inne media.

a) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;

c) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

d) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy. Prace niniejsze należy wykonać na koszt inwestora;

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

f) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;

7) Układ komunikacyjny:

a) do nadrzędnego układu drogowego zaliczono drogę powiatową Lębork – Małoszyce – Leśnice – obecnie stan tej drogi nie zapewnia przepustowości dla przewidywanych działań inwestycyjnych – przed rozpoczęciem budowy należy przewidzieć modernizację lub nowy przebieg drogi powiatowej w porozumieniu z zarządcą drogi lub też przewidzieć inne rozwiązania komunikacyjne, które pozwolą na prawidłową obsługę nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych;

b) wszelkie inwestycje (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych podłączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

c) należy zminimalizować ilość wjazdów na drogę powiatową;

d) lokalizacja infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi powiatowej powinna się odbywać za zgodą zarządcy drogi;

e) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;

f) poszerzenie dróg gminnych powinno następować równomiernie po obydwóch stronach drogi licząc od osi istniejącej drogi. Dopuszcza się poszerzenie po jednej stronie drogi lub zmniejszenie drogi w przypadku gdy występuje istniejąca zabudowa lub tereny leśne oraz w przypadku trudnych warunków technicznych (wysokie skarpy);

g) dla nowoprojektowanych jednostek mieszkaniowych oznaczonych na rysunku symbolami :3.1.1.MU; 3.1.2.MU, 3.1.3.MU, 3.1.4.MU, 3.1.5.MU, 3.1.6.MU oraz 2.1.R/RM, 2.2.1.MN, 2.2.2.MN, 2.2.3.MN, 2.2.4.MN, 2.2.5.MN należy rozwiązać układ komunikacyjny w oparciu o drogi wewnętrzne o minimalnych szerokościach: dla drogi jednokierunkowej – 6,0 m, dla drogi dwukierunkowej – 8,0m, w oparciu o podłączenia do istniejących i projektowanych dróg gminnych i powiatowych;

h) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Podziały geodezyjne:

a) na obszarze planu nie przewiduje się scaleń;

b) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów z tolerancją do 5%; nie dotyczy dodzieleń w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek;

c) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;

d) dopuszcza się w każdej strefie, terenie urbanistycznym lub jednostce elementarnej wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego;

2) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dla każdej nowej jednostki mieszkaniowej należy przewidzieć przestrzeń publiczną w postaci placu lub skweru z odpowiednią obsługa komunikacyjną, która ma służyć integracji życia mieszkańców , wokół której należy zlokalizować usługi;

b) na terenie całego planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów służących do obsługi budowy;

c) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

d) reklamy – dopuszcza się reklamy stojące i tablice informacyjne o powierzchni nie przekraczającej 2m2 poza strefą ochrony konserwatorskiej;

e) ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

f) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;

5. **Obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady:**

1) Miejscowość Małoszyce w obecnych granicach zagospodarowania (zgodnie z załącznikiem do uchwały) zakwalifikowano do miejscowości wymagających rehabilitacji i rewaloryzacji (Re) ze względu na zachowane elementy kulturowe oraz ich znaczną degradację powojenną zabudową – zakres obszaru przeznaczonego do rehabilitacji – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;.

2) Ustala się następujące zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rewaloryzacja i rekompozycja zachowanych elementów zabudowy dworsko-parkowej i folwarcznej, cmentarza, obiektów sakralnych, komponowanych form zieleni (aleje, parki, pojedyncze okazy);
- humanizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej po - PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących, likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół skrajnej granicy itp.); - przekształcenie zabudowy gospodarczej po - PGR (wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów), likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem do zachowanych obiektów folwarcznych;
- uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w całej miejscowości w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury,

- zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. podlegają , przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rp.;

§ 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF, TERENÓW I JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

1. **Strefa I - Strefa centralna miejscowości o charakterze wielofunkcyjnym.** 1.1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej: NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.1.1.MN; 1.1.2.MN;**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym zabudowa bliźniacza

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza;

b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy, na warunkach ustalonych w MPZP;

c) nowa zabudowa powinna formą i materiałami nawiązywać do tradycyjnej zabudowy charakterystycznej dla tego obszaru;

d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;

e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;

f) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;

g) dopuszcza się istniejący podział działek;

h) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z zasadami podziałów w załączniku graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 800 m^2;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – maksymalnie 8,5 m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku gospodarczego lub garażu: maksymalnie 6,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe, o wyraźnie zaznaczonej kalenicy; zakaz stosowania dachów kopertowych i mansardowych;

g) zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;

h) preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;

i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30^0 - 45^0;

j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej i garażu: 30^0 - 45^0;

k) rodzaj pokrycia dachu: zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

l) dopuszcza się maksymalnie pokrycie działki zabudową - 40%;

m) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, jednocześnie nie mniej niż 1mp/ 1mieszkanie, dodatkowo przeznaczyć jedno miejsce postojowe w przypadku lokowania usług;

c) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

b) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

c) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

d) należy zachować istniejącą zieleń wysoką;

e) wskazane jest wprowadzenie zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5);

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.1.3.MW; 1.1.4.MW; 1.1.5. MW

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna, w tym zabudowa szeregowa i zabudowa bliźniacza; dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających decyzji środowiskowych;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci tzw. małych domów mieszkalnych - do 6 mieszkań oraz zabudowa szeregowa;

b) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą;

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z koniecznością przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych na warunkach zawartych w MPZP; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie pierzejowej lub wolnostojącej;

b) zabudowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garażowych jako wolnostojących lub połączonych w zespół z zabudową mieszkaniową;

d) dopuszcza się parkingi podziemne;

e) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1500 m^2;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800m^2;

- dla zabudowy szeregowej – 300m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – 500m^2;

f) dopuszcza się wydzielenie większych działek z zasadą zachowania układu drogowego wydzielonego liniami obowiązującymi;

g) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu o min szer. 6,0 m;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 12m;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 9m;

- dla zabudowy szeregowej – 10m;

- dla zabudowy bliźniaczej – 9m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 1,2m;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 0,60m;

- dla zabudowy szeregowej – 1,00m;

- dla zabudowy bliźniaczej – 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy szeregowej – 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy bliźniaczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy pomocniczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe;

g) zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;

h) preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;

i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30^0 - 45^0;

j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 30^0 - 45^0;

k) rodzaj pokrycia dachu: zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

l) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 80%;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 45%;

- dla zabudowy szeregowej – do 80%;

- dla zabudowy bliźniaczej – do 60%;

m) obowiązująca linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);

n) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

o) strefa ochronna w odległości 5,0 m od skrajnej linii średniego napięcia, dopuszcza się likwidację strefy w momencie modernizacji sieci;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne, dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, jednocześnie nie mniej niż 2mp/ 1mieszkanie oraz 1mp/100m2 p.u. usługowej;

c) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min 30%;

- dla zabudowy szeregowej – nie ustala się;

- dla zabudowy bliźniaczej min 25%;

c) wskazane jest wprowadzenie zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych na ogrodzenia;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.1.6. MW

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa w adaptowanym zespole dworskim; dopuszcza się wprowadzenie usług;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) nakazuje się rewaloryzację zespołu dworsko-parkowego na zasadach ustalonych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

b) w granicach obszaru znajdują się pozostałości dawnego założenia parkowego. Należy dokonać rewaloryzacji założenia parkowego znajdującego się w granicach własności nieruchomości, na warunkach określonych przez właściwego terenowo konserwatora zabytków;

c) nie dopuszcza się zmiany kubatury budynku dworu, w tym rozbudowy i nadbudowy dachu dworu;

d) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych w tym garaży na warunkach określonych w planie;

e) podział na działki – nie mniejsze niż teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) zachować historyczny wygląd obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenia pierwotnej formy obiektu;

b) obiekty w najbliższym sąsiedztwie jak również ogrodzenia i urządzenie terenu powinny spełniać wymogi tzw. „dobrego sąsiedztwa" tzn. jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy: istniejąca wysokość budynku;

d) należy zachować historyczną bryłę obiektu;

e) należy zachować historyczną formę dachu;

f) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna;

g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: istniejący poziom posadzki parteru;

h) dla zabudowy gospodarczej i garaży:

- nachylenie dachu: dostosować do nachylenia dachu w historycznej zabudowie;
- dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, nawiązujące do form historycznych;
- dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy budynków dla zabudowy gospodarczej – maksymalnie 6,0 m;
- rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu w zbliżonym do siebie odcieniu jednego koloru; zalecany materiał – dachówka ceramiczna;

i) maksymalne pokrycie działki zabudową – 30% powierzchni ogólnej nieruchomości;

j) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne – dopuszcza się istniejące wjazdy;

b) nie dopuszcza się miejsc parkingowych na terenie parku;

c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie, dodatkowo należy przeznaczyć jedno miejsce postojowe dla usług;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) przed pracami rewaloryzacyjnymi parku należy wykonać inwentaryzację dendrologiczną drzewostanu i kompleksową rewaloryzację dla całego zespołu;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

1.2. **Tereny zabudowy usługowej: NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.2.1. MU ; 1.2.2. MU; 1.2.3.MU;**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa jedno i/lub wielorodzinna; usługi o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi związane z obsługą mieszkańców itp. (nie wymagające decyzji środowiskowej);

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie pierzejowej lub wolnostojącej;

b) zabudowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;

c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garażowych jako wolnostojących lub połączonych w zespół z zabudową mieszkaniową;

d) usługi bez ustalania proporcji między funkcjami;

e) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1500 m^2;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800m^2;
- dla zabudowy szeregowej – 300m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 500m^2;
- dla usług – 1000m^2;

f) dopuszcza się wydzielenie większych działek z zasadą zachowania układu drogowego wydzielonego liniami obowiązującymi;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 12m;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 9m;
- dla zabudowy szeregowej – 10m;
- dla zabudowy bliźniaczej – 9m;
- dla zabudowy usługowej – 12 m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 1,2m;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 0,60m;
- dla zabudowy szeregowej – 1,00m;
- dla zabudowy bliźniaczej – 0,60m;
- dla zabudowy usługowej – 1,2m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji:

- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy szeregowej – 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy bliźniaczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy pomocniczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe;

g) zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;

h) preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;

i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 30^0 - 45^0;

j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 30^0 - 45^0;

k) rodzaj pokrycia dachu: zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

l) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 80%;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 45%;

- dla zabudowy szeregowej – do 80%;

- dla zabudowy bliźniaczej – do 60%;

m) obowiązująca linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);

n) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne, dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, jednocześnie nie mniej niż 1mp/ 1mieszkanie oraz 1mp/100m2 p.u. usługowej;

c) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – min 10%;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min 30%;

- dla zabudowy szeregowej – nie ustala się;

- dla zabudowy bliźniaczej min 25%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych na ogrodzenia;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.2.4. U; 1.2.5. U;

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : usługi i rzemiosło w tym usługi związane z obsługą mieszkańców i obsługą ruchu turystycznego;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) na terenie jednostek urbanistycznych znajdują się obiekty dawnego zespołu folwarcznego, objęte ochroną konserwatorską;

b) ze względu na sąsiedztwo obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków należy formę architektoniczną nowych obiektów dostosować na zasadzie „dobrego sąsiedztwa" do istniejącej zabudowy historycznej;

c) nowa zabudowa usługowa powinna powstawać w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie o jednolitej formie architektonicznej, w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy znajdującej się na tym terenie;

d) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej tylko dla właścicieli lub zarządzających nieruchomością;

e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;

f) dopuszcza się podział na nowe działki, nie mniejsze niż 1500m^2. Dla działki 11/23 i 11/5 dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dla istniejącej zabudowy historycznej (zaznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do uchwały):

- zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenia pierwotnej formy obiektu;
- zachować lub przywrócić formę, nachylenie i rodzaj przykrycia dachowego, w szczególności należy zachować istniejący układ kalenic;
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych;
- zachować rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych;
- zachować, przywrócić lub nawiązać do specyfiki detalu architektonicznego;
- zastosować kolorystykę i materiały użyte w elewacji nawiązujące do pierwotnych wzorców lub tradycji tego terenu;
- zachować istniejący poziom posadowienia posadzki parteru i wysokości kondygnacji;
- obiekty w najbliższym sąsiedztwie jak również ogrodzenia i urządzenie terenu powinny spełniać wymogi tzw. „dobrego sąsiedztwa" tzn. jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

b) dla budynków nowych:

- dopuszczalna wysokość zabudowy dla budynków usług i rzemiosła, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych – maksymalnie 12,0m;
- dopuszczalna wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu: maksymalnie 6,0m;
- dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe o formach nawiązujących do dachów historycznych;
- zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;
- preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;
- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30^0 - 45^0;

- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 20^0 - 45^0;

c) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

d) dopuszcza się maksymalnie pokrycia działki zabudową - 40%,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 od linii rozgraniczających z drogami (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w zakresie nowych zjazdów;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 2 mp/100m2 powierzchni użytkowej;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt.2.;

b) należy pozostawić przynajmniej 40 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) w miarę możliwości należy zachować istniejące zadrzewienia i żywopłoty;

d) wskazane wprowadzenie zieleni komponowanej wzdłuż granic nieruchomości;

e) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5);

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.2.6. U;

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : usługi i rzemiosło w tym usługi związane z obsługą mieszkańców usługi publiczne związane ze schroniskiem dla zwierząt wraz ze strefa ochronną.

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) na terenie jednostki elementarnej znajdują się obiekty dawnego zespołu folwarcznego, objęte ochroną konserwatorską;

b) ze względu na sąsiedztwo obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków należy formę architektoniczną nowych obiektów dostosować na zasadzie „dobrego sąsiedztwa" do istniejącej zabudowy historycznej;

c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy nie objętej ochroną konserwatorską na warunkach MPZP;

d) nowa zabudowa usługowa powinna powstawać w formie obiektów wolnostojących lub w zwartej zabudowie o jednolitej formie architektonicznej, w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy znajdującej się na tym terenie;

e) dopuszcza się wprowadzanie zabudowę mieszkaniową jako miejsce zamieszkania dla prowadzącego schronisko dla zwierząt;

f) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;

g) dopuszcza się wydzielenie działki nie mniejszej niż 1500 m^2;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dla istniejącej zabudowy historycznej (zaznaczonej na załączniku graficznym do uchwały):

- zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenia pierwotnej formy obiektu;
- zachować lub przywrócić formę, nachylenie i rodzaj przykrycia dachowego, w szczególności należy zachować istniejący układ kalenic;
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych;
- zachować rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych;
- zachować, przywrócić lub nawiązać do specyfiki detalu architektonicznego;
- zastosować kolorystykę i materiały użyte w elewacji nawiązujące do pierwotnych wzorców lub tradycji tego terenu;
- zachować istniejący poziom posadowienia posadzki parteru i wysokości kondygnacji;
- obiekty w najbliższym sąsiedztwie jak również ogrodzenia i urządzenie terenu powinny spełniać wymogi tzw. „dobrego sąsiedztwa" tzn. jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

b) dla budynków nowych:

- dopuszczalna wysokość zabudowy dla budynków usług i rzemiosła, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych – maksymalnie 12,0m;
- dopuszczalna wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu: maksymalnie 6,0m;
- dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe o formach nawiązujących do dachów historycznych;
- zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;
- preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;
- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30^0 - 45^0;

- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 20^0 - 45^0;
- rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu, całej ulicy. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- dopuszcza się maksymalnie pokrycia działki zabudową - 30%,

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w zakresie nowych zjazdów;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 1 mp/ na 2 pracowników;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt.2.;

b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) w miarę możliwości należy zachować istniejące zadrzewienia i żywopłoty;

d) wskazane wprowadzenie zieleni komponowanej wzdłuż granic nieruchomości;

e) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

1.3. **Tereny zieleni wraz z usługami sakralnymi : NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 1.3.2. ZP/UK**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE: zieleń parkowa oraz usługi sakralne, usługi związane z kulturą w tym muzea, kaplice, domy pielgrzyma itp.; dopuszcza się jako uzupełnienie usługi związane z obsługą ruchu turystycznego

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zieleń parkowa w postaci zieleni komponowanej z uwzględnieniem wytycznych właściwego konserwatora zabytków wraz z obiektami sakralnymi;

b) w granicach obszaru znajdują się pozostałości dawnego założenia parkowego. Należy dokonać rewaloryzacji założenia parkowego znajdującego się w granicach własności nieruchomości, na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków. Nie dopuszcza się nowej zabudowy w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską dawnego założenia dworsko-parkowego (załącznik nr 1 do uchwały);

c) dopuszcza się posadowienie nowej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i usługowej stylem formą i materiałami nawiązującej do istniejącej tradycyjnej zabudowy, poza strefą ochrony konserwatorskiej;

d) istniejąca kaplica jest objęta ochroną konserwatorską, prace remontowe uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Gdańsku, należy dążyć do zachowania lub przywrócenia jej pierwotnej bryły z uwzględnieniem:

- formy i proporcji bryły,
- formy, nachylenia i rodzaju pokrycia dachowego,
- rozmieszczenia, proporcji i podziału otworów okiennych i drzwiowych,
- specyfiki detalu architektonicznego,
- rodzaju i koloru elewacji,
- sposobu użytkowania obiektów,
- rodzaju i formy małej architektury i urządzeń terenu;

e) dla pozostałego terenu jednostki 1.3.2. jako najbliższego otoczenia obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wszelkie prace inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dla obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków – zakaz zmiany kubatury budynku, nachylenia i kształtu dachu, stolarki okiennej i drzwiowej – wszelkie prace należy wykonywać w oparciu o uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków;

b) dla budynku kościoła:

- dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 12,0m;
- dopuszczalna wysokość wieży kościoła – maksymalnie 15,0 m;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe;
- dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zaznaczona kalenicą;
- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej: 30^0, 45^0;
- rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w odcieniach zbliżonych do czerwieni;

c) dla pozostałej zabudowy:

- dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków gospodarczych i plebanii – maksymalnie 9,0m;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe;
- dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zaznaczona kalenicą;
- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej: 30^0, 45^0;
- dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30^0, 45^0;
- rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w odcieniach zbliżonych do czerwieni;

d) dopuszcza się maksymalne pokrycie działki zabudową 30%;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną – dopuszcza się dwa wjazdy;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w wydzielonych miejscach parkingu publicznego;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt 2;

b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty objęte ochroną konserwatorską;

d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 5);

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

a) na terenie przyległym do kościoła należy zachować i wytworzyć miejsca do spotkań publicznych i ceremonii kościelnych tj. droga krzyżowa, procesja, miejsca modlitwy i kontemplacji, miejsca pod msze polowe itp.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

1.4 **Tereny zabudowy usług turystyki. NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.4.1.UT; 1.4.2.; UT**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w tym gastronomia, handel usługi pensjonatowe i hotelarskie, informacja turystyczna, ośrodki wypoczynkowe i SPA itp.; dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego w postaci zespołu obiektów o jednorodnym stylu architektonicznym wraz z boiskami i terenami zieleni urządzonej;

   b) dopuszcza się budowę apartamentów mieszkalnych w postaci wolnostojącej lub w zwartej zabudowie, których łączna powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w ramach danej nieruchomości;

   c) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze nie przekraczającym 50% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę dla wydzielonej działki budowlanej;

   d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;

   e) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu pod niekubaturowe urządzenia rekreacyjne i sportowe wraz z zielenią urządzoną;

   f) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha;

   g) dopuszcza się zachowanie istniejących działek i wprowadzenie na nich zabudowy stosując udziały procentowe zabudowy tak jak dla działek nowowydzielonych;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych – maksymalnie 12,0m; dla obiektów sportowych i kulturowych – 15,0 m;

   b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu pozostałych budynków: maksymalnie 6,0m;

   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

   d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6m;

   e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków usługowych: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

   f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla pozostałych budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

   g) dla budynku sportowych i kulturowych dopuszcza się zastosowanie indywidualnego rozwiązania przykrycia dachem oraz materiału pokrycia w tym także stropodachów, powłok i konstrukcji stalowej i drewnianej;

   h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe, z wyraźnie zaznaczona kalenicą;

   i) zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;

   j) preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;

   k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej: 30^0 - 45^0 (nie dotyczy hali sportowej i amfiteatrów);

   l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej i garażowej: 20^0 - 45^0;

   m) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

   n) dopuszcza się maksymalnie pokrycie działki zabudową - 15%;

o) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową lub gminną, ilość wjazdów nieograniczona;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości co najmniej: 1mp/100m2 powierzchni użytkowej usług, 1mp/1mieszkanie, 1mp/1pokój hotelowy lub 1mp/10 użytkowników imprez;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;

b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) wskazane uzupełnienie ogrodzenia o żywopłoty;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4.Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

1.5. **Tereny infrastruktury technicznej: NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.5.1. W**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : infrastruktura wodociągowa;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) infrastruktura wodociągowa w postaci ujęcia wody wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni;

b) nie dopuszcza się zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;

c) dopuszcza się budowę nowego ujęcia wody obsługującego całą miejscowość;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) maksymalne pokrycie działki zabudową – 70%;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

a) z dróg gminnych lub wewnętrznych;

b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt 2;

b) należy pozostawić przynajmniej 20 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) zachowaniu w ramach możliwości, podlegają zadrzewienia i żywopłoty;

d) w obszarze strefy mieści strefa ochronna ujęcia wody;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.5.2. E

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : infrastruktura energetyczna;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w postaci nasłupowej lub w samodzielnym budynku;

b) wysokość budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

c) nachylenie dachu: 20^0 - 45^0;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 4,0m;

e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome symetryczne, dwuspadowe i kopertowe; nie zaleca się stosowania dachów płaskich;

f) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blach dachowych i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;

g) dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 100%;

h) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczegółowych;

4) a) maksymalne pokrycie działki zabudową – do 100%

a) maksymalne pokrycie działki zabudową – do 100%

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg na warunkach określonych przez zarządcę sieci i dróg;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

a) z dróg gminnych lub wewnętrznych;

b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 punkt 2;

b) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.5.3. K

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : infrastruktura techniczna kanalizacji sanotarnej: przepompownia ścieków oraz pas techniczny sieci kanalizacji sanitarnej oraz wody;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) infrastruktura kanalizacyjna w postaci urządzeń liniowych, przepompowni ścieków sanitarnych i innych urządzeń;

   b) nie dopuszcza się zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) maksymalne pokrycie działki zabudową – 70%;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

   a) z dróg gminnych lub wewnętrznych;

   b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2,

   b) należy pozostawić przynajmniej 20 % powierzchni jako biologicznie czynnej, w postaci zieleni ochronnej;

   c) w obszarze strefy mieści się strefa ochronna przepompowni i liniowych urządzeń infrastruktury;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

1.6 **Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej. NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 1.6.1.R/RM; 1.6.2.R/RM; 1.6.3. R/ RM;**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) tereny przeznaczone na produkcję rolną;

   b) dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej - kształtem nawiązującej do tradycyjnej zabudowy siedliskowej charakterystycznej na tym obszarze;

   c) dopuszcza się min 1 budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze w postaci wolnostojącej lub w zespole w tym: oborę, stodołę, stajnie i chlewnie;

   d) dopuszcza się wydzielenie działki pod zagrodę o powierzchni min 3000m²;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) dopuszczalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0m;

   b) dopuszczalna wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 12,0m;

   c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

   d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

   e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, symetryczne, wielospadowe, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równolegle do krawędzi drogi;

   f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°;

   g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 22° - 45°;

   h) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;

   i) dopuszcza się kolorystykę tynków budynków mieszkalnych w gamie barw naturalnych – od bieli do piaskowych;

   j) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy dla wydzielonej działki zagrodowej– 30%;

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m lub 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały, możliwość wycofania zabudowy w głąb działki;

   b) strefa ochronna w odległości 5 m od skrajnej linii średniego napięcia, dopuszcza się likwidację strefy w momencie modernizacji sieci;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

   a) z dróg gminnych lub wewnętrznych;

   b) miejsca parkingowe – min 1mp/na mieszkanie;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;

   b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

   a) na terenach znajdują się stanowiska ochrony archeologicznej dla których obowiązują przepisy zgodnie §3: ustalenia ogólne, pkt.1;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

2. **Strefa II - Strefa rozwoju zabudowy rezydencjonalnej w kierunku wschodnim** 2.1. **Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej. NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL : 2.1. R/ RM;**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) tereny przeznaczone na produkcję rolną;

b) dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej - kształtem nawiązującej do tradycyjnej zabudowy siedliskowej charakterystycznej na tym obszarze;

c) dopuszcza się min 1 budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze w postaci wolnostojącej lub w zespole w tym: oborę, stodołę, stajnie i chlewnie;

d) dopuszcza się wydzielenie działki pod zagrodę o powierzchni min 3000m²;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 12,0m;

c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, symetryczne, wielospadowe, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równolegle do krawędzi drogi;

f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°;

g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 22° - 45°;

h) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;

i) dopuszcza się kolorystykę tynków budynków mieszkalnych w gamie barw naturalnych – od bieli do piaskowych;

j) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy dla wydzielonej działki zagrodowej– 30%;

k) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m lub 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały, możliwość wycofania zabudowy w głąb działki;

l) strefa ochronna w odległości 5 m od skrajnej linii średniego napięcia, dopuszcza się likwidację strefy w momencie modernizacji sieci;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

a) z dróg gminnych lub wewnętrznych;

b) miejsca parkingowe – min 1mp/na mieszkanie;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;

b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%;

2.2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 2.2.1.MN, 2.2.2. MN, 2.2.3.MN 2.2.4.MN, 2.2.5.MN,**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub dwurodzinna (zabudowa bliźniacza);

b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego (w tym garażu) w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;

c) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z zasadami podziałów w załączniku graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 1000 m^2;

d) dopuszcza się wydzielenie większych działek z zasadą zachowania układu drogowego wydzielonego liniami obowiązującymi;

e) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej (nie zaznaczonej na załączniku graficznym) o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy pozostałych budynków: maksymalnie 6,0m;

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równolegle do krawędzi drogi;

i) zakaz stosowania sidingu PCV na elewacjach;

j) preferowane wykonanie elewacji z tradycyjnych tynków, deskowania lub z cegły ceramicznej;

k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30^0 - 45^0;

l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30^0 - 45^0;

m) rodzaj pokrycia dachu: zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;

n) dopuszcza się maksymalnie pokrycie zabudową dla nowo wydzielonej działki - maks 25%;

o) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od terenów leśnych;

q) strefa ochronna w odległości 5 m od skrajnej linii średniego napięcia, dopuszcza się likwidację strefy w momencie modernizacji sieci;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, jednocześnie nie mniej niż 1mp/ 1mieszkanie;

c) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) wskazane jest wprowadzenie zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

b) zaleca się żywopłoty;

c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%;

2.3. **Tereny zieleni wraz z terenami publicznymi NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL: 2.3.1.ZP/US**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zieleń urządzona – teren ogólnodostępny o dużym udziale zieleni (niskiej i wysoką) z możliwością wykorzystania terenów na cele rekreacji tj: place zabaw, ogródki jordanowskie, boiska itp., dopuszcza się zagospodarowanie części terenu w postaci zbiornika retencyjnego i innych urządzeń infrastruktury;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) nie dopuszcza się obiektów trwale związanych z gruntem poza urządzeniami terenu, infrastrukturą techniczną i małą architekturą;

   b) cały teren należy zagospodarować z przewagą terenów zielonych przeznaczonych na cele rekreacyjne;

   c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z zielenią towarzyszącą;

   d) zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i dokonywać sukcesywnych zadrzewień;

   e) dopuszcza się maksymalnie 5% pokrycia działki zabudową (mała architektura);

   f) dopuszcza się maksymalnie 10% pokrycia działki nawierzchniami utwardzonymi w tym nawierzchniami terenów sportowych;

   g) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod zbiorniki retencyjne dla wód opadowych, rowy i kanały melioracyjne;

   h) dopuszcza się na terenie lokalizacje infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) nie ustala się;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

   a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

   b) miejsca parkingowe – nie przewiduje się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 85%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

   a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie na tereny rekreacyjne w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrań itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.4.;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL: 2.3.2.Zn;

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zieleń naturalna jako biologicznie czynna;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) zieleń naturalna jako tereny biologicznie czynne w tym zakrzaczenia, tereny podmokłe, pastwiska, tereny rolne;

   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji;

   c) dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne i sportowe oraz infrastruktury;

   d) nie dopuszcza się obiektów trwale związanych z gruntem poza urządzeniami terenu, infrastrukturą techniczną i małą architekturą;

   e) dopuszcza się maksymalnie 10% pokrycia działki nawierzchniami utwardzonymi;

   f) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod zbiorniki retencyjne dla wód opadowych, rowy i kanały melioracyjne;

   g) dopuszcza się na terenie lokalizacje infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) nie ustala się.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

   a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

   b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 90%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

   a) należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

   b) zaleca się stosowanie żywopłoty;

   c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

   d) wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

   e) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym – 30%;

3. **Strefa III - Strefa rozwoju zabudowy – zorganizowane działania deweloperskie** DLA CAŁEJ STREFY III OBOWIĄZUJĄ ZASADY ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ. 3.1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i handlu: NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL 3.1.1.MU 3.1.2.MU, 3.1.3.MU, 3.1.4.MU; 3.1.5.MU; 3.1.6.MU**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i jednorodzinna z dopuszczeniem usług nie wymagających decyzji środowiskowej;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna oraz usługi zlokalizowane wspólnie w budynkach lub samodzielnie;

b) kształtowanie zabudowy może odbywać się jako zorganizowane działania deweloperskie, które zostaną poprzedzone uzbrojeniem terenu w podstawowe media oraz rozwiązanie układu komunikacyjnego;

c) dla terenu inwestycyjnego objętego jednym pozwoleniem na budowę należy przewidzieć tereny rekreacyjne w tym przestrzenie publiczne i sportowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

d) dla poszczególnych jednostek mieszkaniowych należy wyznaczyć przynajmniej jedną przestrzeń publiczną w postaci placu lub skweru, które ma na celu integrację społeczności, wokół , którego należy przewidzieć lokalizację usług podstawowych obsługujących daną jednostkę mieszkaniową w minimalnych proporcjach:

- jeden punk obsługi mieszkańców (punkt pocztowy, obsługa techniczna itp.) na każde – 1000mieszkań;

- jeden sklep ogólnospożywczy na każde 500 mieszkań,

- jeden punkt przedszkolny na każde 500 mieszkań;

e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących lub połączonych w zespół z zabudową mieszkaniową lub usługową;

f) dopuszcza się parkingi podziemne;

g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1500 m^2;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m^2;

- dla zabudowy szeregowej – 200m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – 500m^2;

h) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej (nie zaznaczonej na załączniku graficznym):

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 15m;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 9m;

- dla zabudowy szeregowej – 10m;

- dla zabudowy bliźniaczej – 9m;

- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się lokalizowanie dominanty o wysokości 18 m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

d) dopuszczalna ilość kondygnacji:

- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej – 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy szeregowej – 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy bliźniaczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- dla zabudowy pomocniczej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

e) dopuszczalne rodzaje dachów: dowolne;

f) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się;

g) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 80%;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 45%;
- dla zabudowy szeregowej – do 80%;
- dla zabudowy bliźniaczej – do 60%;
- dla usług – do 90%;

h) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami;

i) nieprzekraczalna linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) w odległości 12,0 m od terenów leśnych;

j) strefa ochronna w odległości 5,0 m od skrajnej linii wysokiego napięcia, dopuszcza się likwidację strefy w momencie modernizacji sieci;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne i drogi wewnętrzne;

b) układ dróg wewnętrznych należy rozwiązać łącznie z rozwiązaniami infrastruktury prze procesem inwestycyjnym;

c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, jednocześnie nie mniej niż 2mp/ 1mieszkanie oraz 1mp na każde 100m2 p.u. powierzchni usługowej;

d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min 30%;
- dla zabudowy szeregowej – nie ustala się;
- dla zabudowy bliźniaczej min 25%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI: Nie ustala się;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 30% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.2. **Tereny leśne i zieleni NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL: 3.2.2.ZL; 3.2.6. ZL**

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : tereny leśne

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

b) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby sportu i rekreacji;

c) dopuszcza się podział działek w celem dodzielenia do sąsiednich nieruchomości o min powierzchni 1000m^2;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) nie ustala się.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;

b) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 85%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL: 3.2.3.Zn; 3.2.5.Zn;

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : zieleń naturalna jako biologicznie czynna;
2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.
3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
   a) Zieleń naturalna jako tereny biologicznie czynne w trym zakrzaczenia, tereny podmokłe, pastwiska, tereny rolne;
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji;
   c) dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacyjne i sportowe oraz infrastruktury;
   d) nie dopuszcza się obiektów trwale związanych z gruntem poza urządzeniami terenu, infrastrukturą techniczną i małą architekturą;
   e) dopuszcza się maksymalnie 10% pokrycia działki nawierzchniami utwardzonymi;
   f) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod zbiorniki retencyjne dla wód opadowych, rowy i kanały melioracyjne;
   g) dopuszcza się na terenie lokalizacje infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
   h) dopuszcza się podział działek w celem dodzielenia do sąsiednich nieruchomości o min powierzchni 1000m^2;
4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się;
5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;
6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
   a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
   b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 90%;
8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: nie ustala się;
9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: nie ustala się;
10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;
12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;
13) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

NUMER JEDN. ELEMENTARNEJ I SYMBOL: 3.2.1.ZL/ZP/US; 3.2.4.ZL/ZP/US

1) FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE : enklawy leśne, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji – teren ogólnodostępny o dużym udziale zieleni (niskiej i wysokiej) z możliwością wykorzystania terenów na cele rekreacji i sportu;

2) FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się;

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

   a) na terenie enklaw leśnych zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń telekomunikacji;

   b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

   c) nie dopuszcza się obiektów trwale związanych z gruntem poza urządzeniami terenu, infrastrukturą techniczną i małą architekturą;

   d) cały teren należy zagospodarować z przewagą terenów zielonych przeznaczonych na cele rekreacyjne;

   e) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z zielenią towarzyszącą;

   f) dopuszcza się maksymalnie 10% pokrycia działki nawierzchniami utwardzonymi;

   g) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod zbiorniki retencyjne dla wód opadowych, rowy i kanały melioracyjne;

   h) dopuszcza się na terenie lokalizacje infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;

   i) dopuszcza się podział działek w celu dodzielenia (powierzchni min. 1000 $m^{2)}$ do sąsiednich nieruchomości.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

   a) nie ustala się.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt. 3.;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

   a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

   a) patrz: ustalenia ogólne §3, pkt.2,

   b) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej;

   c) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek

   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 85%;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się;

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

   a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrań itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;

12) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

   a) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych na ogrodzeniach;

   b) wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

   c) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;

13) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się;

14) STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

4. **Tereny dróg:** 4.1. **Teren drogi powiatowej:**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KD – KL1**

2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga lokalna;

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: docelowo 12,0 m w liniach rozgraniczających;

5) PARKINGI: nie dopuszcza się miejsc parkingowych;

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”ustalenia ogólne” §3. pkt.2.;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”ustalenia ogólne” §3. pkt.1.;

8) USTALENIA INNE:

   a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

   b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3;

   c) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

   d) nie dopuszcza się przeprowadzenia infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi za wyjątkiem sieci kanalizacji deszczowej i elektrycznej dla obsługi drogi;

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%; 4.2. **Teren drogi lokalnej gminnej:**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KD – KL2;**

2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga lokalna;

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: docelowo 12,0 m w liniach rozgraniczających;

5) PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.2.;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.1;

8) USTALENIA INNE:

   a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

   b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3:

   c) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi – zalecany jeden wjazd na posesję;

   d) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz usytuowanie transformatorów i przepompowni do obsługi sieci;

   e) wskazane jest wzdłuż dróg po obydwóch stronach nasadzenie zieleni wysokiej;

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

4.3. **Teren dróg dojazdowych gminnych:**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KD – KD1; KD – KD2; KD – KD3; KD-KD4; KD-KD5;**
2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga dojazdowa;
3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
   a) dla nowych dróg - 10,0 m w liniach rozgraniczających;
   b) dla istniejącej drogi KD-KD3 – dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości drogi;
5) PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.2;
7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.1;
8) USTALENIA INNE:
   a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi
   b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.
   c) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%; 4.4. **Teren dróg wewnętrznych o szerokości 10,0 m :**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KDW1;**
2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;
3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 10,0 m w liniach rozgraniczających;
5) PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3. pkt.2.;
7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.1;
8) USTALENIA INNE:
   a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.;
   b) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   c) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz usytuowanie transformatorów i przepompowni do obsługi sieci;
   d) wskazane jest wzdłuż dróg po obydwóch stronach nasadzenie zieleni wysokiej;
9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

4.5. **Teren dróg wewnętrznych o szerokości 8,0 m :**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KDW2; KDW4; KDW6, KDW7, KDW8; KDW9; KDW10; KDW11; KDW12;**

2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 8,0 m w liniach rozgraniczających;

5) PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3. pkt.2;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3. pkt.1;

8) USTALENIA INNE:

   a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3,

   b) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

   b) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej;

   c) wskazane jest wzdłuż dróg po obydwóch stronach nasadzenie zieleni wysokiej;

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%; 4.6. **Teren dróg wewnętrznych o szerokości 6,0 m:**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KDW 3;**

2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 6,0 m w liniach rozgraniczających;

5) PARKINGI: nie dopuszcza się;

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3. Pkt.2;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.1;

8) USTALENIA INNE:

   a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.;

   b) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

   c) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz usytuowanie transformatorów i przepompowni do obsługi sieci;

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

4.7. **Teren ciągu pieszo-jezdnego:**

1) NUMER I NAZWA DROGI : **KDW 5;**
2) FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: ciąg pieszo- jezdny bez wydzielenia pasa ruchu;
3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 5,0 m w liniach rozgraniczających;
5) PARKINGI: nie dopuszcza się;
6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3. Pkt.2;
7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.pkt.1;
8) USTALENIA INNE:
   d) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.;
   e) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
   f) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz usytuowanie transformatorów i przepompowni do obsługi sieci;
9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;

§ 5.

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 do uchwały. Obowiązujące są następujące oznaczenia użyte w legendzie:

1) granice opracowania planu;

2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia dotyczące funkcji terenów urbanistycznych;

4) zasady kształtowania zabudowy.

§ 6.

Tracą moc ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małoszyce (Uchwała nr XV/87/07 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 6 listopada 2007 r. ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 75 z dnia 18 lipca 2008 r. poz. 1982) we fragmencie objętym granicami niniejszego planu.

§ 7.

Obszar terenów wymagających zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego nie przekracza 0,5 ha zwartych użytków rolnych

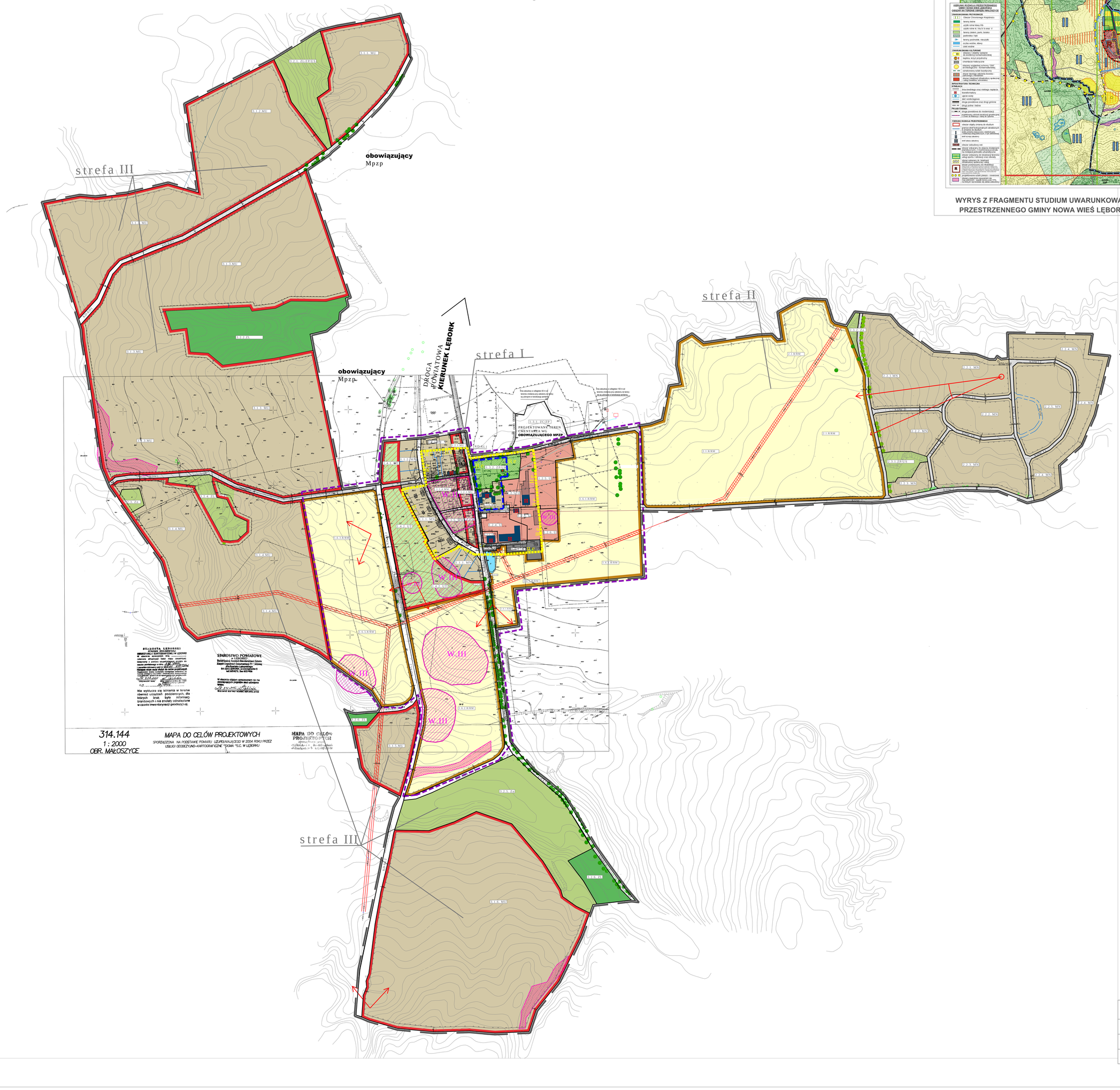
§ 8.

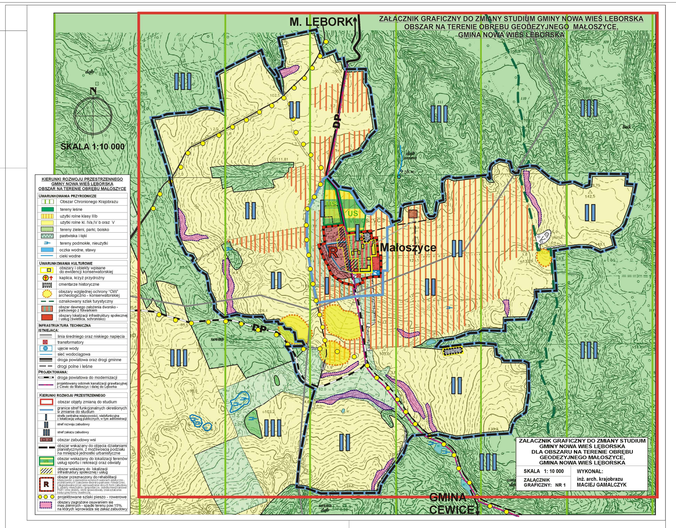
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI MAŁOSZYCE, GMINA NOWA WIEŚ LEBORSKA POD NAZWĄ "MAŁOSZYCE UZUPEŁNIENIA"





WYRYS Z FRAGMENTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA DLA MIEJSCOWOŚCI MAŁOSZYCE

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO BYŁ WYŁOŻONY OD DNIA.....DO DNIA.....

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA NR .....Z DNIA.....

I. USTALENIA PLANU

1. OZNACZENIA OGÓLNE

- granice opracowania planu
- obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- granice Strefy I

2. FUNKCJE TERENÓW

- 1.1.1. MN — numer i rodzaj funkcji jednostki urbanistycznej

STREFA I - strefa centralna miejscowości o charakterze wielofunkcyjnym

- 1.1.1. MN — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 1.1.2. MW, 1.1.3. MW — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna
- 1.1.6. MW — zabudowa mieszkaniowa w adaptowanym zespole dworskim
- 1.1.7.MN — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym zabudowa bliźniacza
- 1.2.1. U, 1.2.2. U — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi z sektorów gabarytu, w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i obsługą mieszkańców, itd. - nie wymagające decyzji środowiskowej
- 1.2.4. U, 1.2.5. U — usługi i rzemiosło- w tym usługi związane z obsługą mieszkańców i obsługą ruchu turystycznego - bez ograniczeń
- 1.2.6. U — usługi i rzemiosło w tym usługi związane z obsługą mieszkańcówusługi publiczne związane ze schroniskiem dla zwierząt wraz zstrefą ochronną
- 1.3.1. ZP/US — zieleń parkowa oraz usługi sakralne, usługi związane z kulturą w tym muzea, domy pielgrzyma itp.
- usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w tym gastronomia, handel, usługi pensjonatowe i hotelarskie, informacja turystyczna, ośrodki wypoczynkowe i SPA itp.
- 1.3.5. W — infrastruktura wodociągowa
- 1.3.6. E — infrastruktura energetyczna
- 1.3.3. K — infrastruktura techniczna kanalizacji sanitarnej -przepompownia ścieków oraz pas techniczny sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej
- tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

STREFA II - strefa rozwoju zabudowy w kierunku wschodnim

- 2.1.8.RM — tereny rolne z dopuszczeniemzabudowy zagrodowej
- 2.2.1. MN, 2.2.2.MN — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca
- 2.3.1.ZP/US — zieleń urządzona z dopuszczeniem usługi sportu i rekreacji
- 2.3.2.ZL — zieleń naturalna

STREFA III - strefa rozwoju zabudowy w kierunku południowym

- 3.1.6.MU, 3.1.7.MU — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna z dopuszczeniem usługowej nie wymagających decyzji środowiskowych W RAMACH ZORGANIZOWANEGO DZIAŁANIA INWESTORSKIEGO
- 3.2.1.ZP/US, 3.2.2.ZP/US — enklawy leśne oraz zieleń urządzona i usługi sportu i rekreacji
- 3.2.3.ZL — tereny leśne
- 3.2.4.ZL — zieleń naturalna z możliwością wykorzystania na cele rekreacji i sportu

TERENY KOMUNIKACJI

- KD.D.KL — tereny dróg publicznych - droga lokalna
- KD.D.KD — tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- KDX — tereny ciągów pieszo - rowerowych

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa zakazu zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m dla zabudowy z kanalizacją oraz 100,0 m dla zabudowy bez kanalizacji
- strefa zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 5,0 m od skrajnej linii, po obu stronach linii średniego napięcia
- obszary zagrożone osuwaniem sie mas ziemnych - spadki terenu powyżej 15 %
- obszar przeznaczony do rehabilitacji
- Obszar Chronionego Krajobrazu

4. OCHRONA DÓBR KULTURY

- obiekty budowlane wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- granice ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego wraz z parkiem i kaplicą
- obszary względnej ochrony "W.III"archeologiczno - konserwatorskiej - numery rzymską cyfrą odnoszą się do tekstu

II. ELEMNTY INFORMACYJNE I ZALECENIA PLANU

- pojedyncze duże drzewa oraz aleje przydrożne do zachowania
- projektowane zadrzewienia wzdłuz szlaków komunikacyjnych
- istniejące oczka wodne, stawy
- istniejące cieki wodne, rowy melioracyjne
- otwarcia widokowe do zachowania
- istniejące obiekty budowlane
- proponowane podziały na działki
- proponowany układ dróg wewnętrznych

FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA
DW WANDA ŁAGUNA
81- 747 Sopot
ul. Okrzei 13/4
tel. 058 5511651

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ "MAŁOSZYCE UZUPEŁNIENIA" DLA DLAFRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI MAŁOSZYCE, GMINA NOWA WIEŚ LEBORSKA

skala 1 : 2000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr. urb. nr 5514
załącznik nr 1		inż. arch. krajobrazu Maciej Gamalczyk mgr inż. Natalia Karwasz mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/262 /13

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 5 marca 2013 r.

ROZTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI MAŁOSZYCE pt. „MAŁOSZYCE UZUPEŁNIENIA" W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA rozstrzyga co następuje:

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu „MPZP MAŁOSZYCE - UZUPEŁNIENIA" w gminie Nowa Wieś Lęborska

rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu „MPZP MAŁOSZYCE - UZUPEŁNIENIA" w gminie Nowa Wieś Lęborska oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy w Nowej Wsi Lęborskiej nie wpłynął ani jeden wniosek, który można zakwalifikować jako uwagę.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2012 r. poz. 647 art.17 pkt.11,12 oraz art. 20 pkt.1.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego panu zagospodarowania przestrzennego pt. „MPZP MAŁOSZYCE - UZUPEŁNIENIA" w gminie Nowa Wieś Lęborska

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/262 /13

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 5 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI MAŁOSZYCE pt. „MAŁOSZYCE UZUPEŁNIENIA" W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do MPZP „MAŁOSZYCE - UZUPEŁNIENIA" w gminie Nowa Wieś Lęborska na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

1) Drogi znajdujące się w obszarze planu, zapisane jako drogi dojazdowe i lokalne oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolami: KD-KL1, KD – KL2; KD-KD1; KD-KD2, KD-KD3, KD-KD4, KD-KD5 o szerokości zgodnie z zapisami w tekście uchwały, przechodzą na własność gminy z zachowaniem przepisów odrębnych, jako drogi i tereny gminne.
2) Drogi znajdujące się w obszarze opracowanego planu nazwane drogami wewnętrznymi nie muszą przechodzić na własność gminy. Gmina nie ponosi skutków ekonomicznych z tytułu polepszenia i modernizacji dróg.
3) Obszar objęty projektem Planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w następujące media: energię elektryczną, wodę dla obszarów już zabudowanych.
4) Część terenu objętego planem jest objęta zorganizowaną działalnością deweloperską, dla której uzbrojenie terenu zostanie wykonane na mocy porozumień publiczno-prywatnych.
5) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 art.20.1) rozstrzygnięcie dot. sposobu realizacji , zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Małoszyce – uzupełnienia, w gminie Nowa Wieś Lęborska.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda