



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**

ul. Partyzantów 46/201.1, 81-423 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)

tel. (+48)608-292-492

kontakt w sprawie projektu planu:

tel. (+48)517-724-004

(+48)517-321-400

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

**mgr Filip Sokołowski** – główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne

**mgr Maja Marynowicz** – planowanie przestrzenne

**mgr inż. Aleksandra Sikorska** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Wiktoria Rybarczyk** – prognoza skutków finansowych

grudzień 2023r.

**Uchwała Nr ...../...../.....**

**Rady Gminy Damnica**

**z dnia ..... 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Damnica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr XLIX/529/2023 Rady Gminy Damnica, z dnia 28 czerwca 2023 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica*”, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/330/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 33,5 ha, którego granice określono na załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

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

**§ 3.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-11;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **altanie działkowej** - należy przez to rozumieć altanę działkową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 7) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 9) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, z wyjątkiem ścian zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, które należy lokalizować w całości przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 13) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 14) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, wzdłuż dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
- 15) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3m, obsadzony zwartą zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
- 18) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

- 19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2m.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) szpaler drzew do zachowania;
- 8) aleja drzew do zachowania;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) strefa biologicznie czynna;
- 11) układ przestrzenny zespołu folwarcznego ujęty w ewidencji zabytków;
- 12) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 13) budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 14) droga o nawierzchni brukowej do zachowania;
- 15) strefa zakazu lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych.

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **39** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MWW**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **U**;
- 4) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U-ZP**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **US**;
- 6) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 7) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KR**;

- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;
- 10) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IT**;
- 11) teren pompowni wody, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IWP**;
- 12) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKP**;
- 13) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 15) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **WS**;
- 17) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 19) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZD**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych na rysunku planu szpalerów drzew oraz alei drzew, w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler albo aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup>. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **MWW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **MWW**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW**, **RZM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW** i **MWW** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 3) tereny oznaczone symbolem **U-ZP**, **US**, **ZP** i **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) tereny oznaczone symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
    - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
    - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak brak ten należy uzupełnić nasadzeniem gatunku rodzimego, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
  - 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
  - 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

- 7) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenie fotowoltaiczne od dróg publicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
  - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
4. W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania oczka wodnego oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
  - 2) nakaz zachowania powierzchni strefy jako biologicznie czynna.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 10.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane jest założenie parkowo-pałacowe wpisane do rejestru zabytków pod nr A-405 (decyzja z dnia 15.02.1966r.), oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **3MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, w celu ochrony założenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się strefę zakazu lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych.

#### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest układ przestrzenny zespołu folwarcznego, ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego ochronie podlega: historyczny układ zabytkowego folwarku, składający się z budynków usytuowanych wokół historycznie ukształtowanego podwórza. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu. Formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów w zespole folwarcznym i tradycji budowlanej regionu. Wszelkie działania w obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.



## § 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1RZP** i **7MNW**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. obora w zespole folwarcznym, magazyn zbożowy w zespole folwarcznym, owczarnia w zespole folwarcznym, magazyn gorzelniany w zespole folwarcznym, stajnia-jałownik w zespole folwarcznym, dom mieszkalny „Dwojak” w zespole dworsko-folwarcznym, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony, zachowania i odtworzenia cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, opaski, dekoracje, kamienne cokóły, kształtki ceglane, okucia i zawiasy itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) w granicach terenu **7MNW** dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony nieekspozowanej z drogi publicznej;
- 7) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę budynków w celach zapewnienia do nich dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla których nie obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu;
- 8) zakaz montowania urządzeń technicznych (w tym przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur) na elewacjach frontowych i ekspozowanych bocznych;
- 9) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

## § 13.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **6MNW**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 3) zakaz nadbudowy budynków;

- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę budynków w celach zapewnienia do nich dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla których nie obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 14.**

Ustala się nakaz zachowania, ochrony i odtworzenia nawierzchni brukowej, oznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej w granicach drogi oznaczonej symbolem **1KR**.

### **Rozdział 6**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 15.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US** i **ZP**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

### **Rozdział 7**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 16.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej

działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
  - 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 17.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**: 900m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2MWW**: 2000m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 20m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 18.**

Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

#### **§ 19.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 20.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa nr 1135G.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt. 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

- c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 21.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
  - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) obowiązuje nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenach **9MNW** i **2RZM** dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;

- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## § 22.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2.
2. Dopuszczenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy gruntów leśny i rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

## Rozdział 12

### Ustalenia szczegółowe

## § 23.

Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,2ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,31ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 1,11ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

- c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - b) na terenie **3MNW** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki;
  - c) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. W granicach terenu **3MNW**, zgodnie z rysunkiem planu i § 10 ust. 2, ustala się strefę zakazu lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 24.**

Dla terenu **4MNW** (o powierzchni ok. 0,4ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
  - c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu lub szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach założenia pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 25.

Dla terenów **5MNW** (o powierzchni ok. 0,39ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 4,86ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 4,42ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 0,56ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 0,57ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;



- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
    - c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - b) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. W granicach terenu **7MNW**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. W granicach terenu **6MNW**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Przez tereny **7MNW** i **8MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 26.

Dla terenów **1MWW** (o powierzchni ok. 0,29ha), **2MWW** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla terenu **2MWW**: 2000m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu **1MWW**: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
    - b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,
    - c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatlach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
  6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 27.

Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

- 4) z uwagi na lokalizację terenu w granicach założenia pałacowo-parkowego pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić zgodnie z § 10.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **§ 28.**

Dla terenów **2U** (o powierzchni ok. 0,07ha), **3U** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) na terenie **2U** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - 2) na terenie **3U** budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 29.

Dla terenu **1U-ZP** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu lub szarości;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach założenia pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 30.

Dla terenów **1US** (o powierzchni ok. 0,28ha), **2US** (o powierzchni ok. 1,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. Przez teren **1US**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### § 31.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 1,4ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania i szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

5. Przez teren **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### § 32.

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,07ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,14ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,2ha), **4KDD** (o powierzchni ok. 0,2ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **4KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### § 33.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,05ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,07ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest droga o nawierzchni brukowej do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### § 34.

Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z

ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 12m.

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### **§ 35.**

Dla terenu **IIT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 50m.
3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### **§ 36.**

Dla terenu **IIWP** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni wody.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### **§ 37.**

Dla terenu **IIKP** (o powierzchni ok. 0,003ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z

ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### § 38.

Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 1,77ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 4,5ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m<sup>2</sup> na każde gospodarstwo rolne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
  - 8) geometria głównych połączeń dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 20-45 stopni;
3. Przez teren **2RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

### § 39.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 1,11ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,5ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;



- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

#### **§ 40.**

Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 2,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni,
  - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4;
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach układu przestrzennego zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków (wraz z zabytkami ujętymi w ewidencji zabytków), dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 i § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

#### **§ 41.**

Dla terenu **1WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 42.**

Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 1,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 43.

Dla terenu **1ZP** (o powierzchni ok. 3,6ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach założenia pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 44.

Dla terenu **1ZD** (o powierzchni ok. 0,3ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację infrastruktury ogrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35, lecz nie więcej niż 70m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy na działkę ogrodową;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,55;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5m dla dachów dwuspadowych i 4m dla dachów płaskich;
  - 9) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 35 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 45.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Damnica.

#### **§ 46.**

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

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Damnica, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w obrębach ewidencyjnych Świecichowo i Bięcino, uchwalonego uchwałą nr VII/37/03 Rady Gminy Damnica z dnia 15 maja 2003r. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają obszar objęty planem pod tereny rolnicze.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica uchwalonym uchwałą nr XVIII/119/2000 Rady Gminy Damnica z dnia 31 sierpnia 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XLVIII/330/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia 2010 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest m.in. w granicach terenów istniejącego zainwestowania, obszarów preferowanego rozwoju funkcji mieszkalno-usługowej oraz terenów sportowych. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium. Dodatkowo, studium jest obecnie w trakcie zmiany.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr XLIX/529/2023 Rady Gminy Damnica, z dnia z dnia 28 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świecichowo, w gminie Damnica.

Celem sporządzenia projektu planu jest ustalenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oraz dostosowanie przeznaczenia terenu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 9 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę procentową 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §20 i §21 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Damnica (Uchwała nr XIX/118/16 Rady Gminy Damnica z dnia 17 marca 2016 r.).

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od

nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.