UCHWAŁA NR XLV/433/18
RADY GMINY KOLBUDY

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz 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 2018 r. poz. 994 z późn.zm.) **Rada Gminy Kolbudy uchwala, co następuje**:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nienarusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/300/2013 Rady Gminy Kolbudy z dnia 26 listopada 2013r., zmienionego uchwałą Nr XV/131/2015 Rady Gminy Kolbudy z dnia 18 grudnia 2015r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy, zwany dalej „planem".

2. Uchwała dotyczy obszaru wsi Bielkowo na terenie gminy Kolbudy, według granic określonych wzałączniku graficznym do uchwały Nr VII/59/2015 Rady Gminy Kolbudy z dnia 26 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy oraz oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 26,8 ha. Dla obszaru określonego w ust.2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację;

2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu;

5) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ścisłe usytuowanie elewacji budynku;

6) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia lub żywopłot;

7) **strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć obszar położony w pasie o szerokości 14 m (po 7 m na obie strony od osi linii 15kV), w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

8) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz numerem, teren o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;

9) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest równolegle do graniczących z tą działką bezpośrednio: drogi, ciągu pieszo-jezdnego lub ciągu pieszego, przy czym dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, z wyjątkiem łączności publicznej, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi 20 terenów, oznaczonych symbolami literowymi oraz numerami, dla których plan ustala szczegółowe zasady zagospodarowania oraz przeznaczenie:

1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) oznaczone symbolem **ML** - tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej;

3) oznaczone symbolem **MN(U)** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

4) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;

5) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;

6) oznaczone symbolem **Z/WS** - tereny przeznaczone dla zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych;

7) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;

8) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;

9) oznaczone symbolem **R/WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej i wód powierzchniowych śródlądowych;

10) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne dojazdowe;

11) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne;

12) oznaczone symbolem **E** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

13) oznaczone symbolem **W** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym ustala się poprzez ul. Szkolną - drogę powiatową nr 2202G.

2. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek ustala się z oznaczonych na rysunku planu - przyległych dróg istniejących inowoprojektowanych, zgodnie zustaleniami szczegółowymi.

§ 5. 1. W obszarze objętym planem, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się - zzastrzeżeniem ustaleń szczegółowych - nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku na maksymalną odległość 1,3m oraz takich jak: okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality na maksymalną odległość 0,8m, zzachowaniem zasad określonych wprzepisach odrębnych.

2. W obszarze objętym planem ustala się - z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych - następujące zasady realizacji i rozmieszczenia reklam:

1) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych;

2) zakaz umieszczania tablic reklamowych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków;

3) dopuszcza się realizację szyldów i tablic reklamowych (wyłącznie w obrębie działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność) wykonanych z maksymalnie dwóch rodzajów materiałów w maksymalnie dwóch kolorach, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, wysuniętych poza lico ściany na odległość nie większą niż 0,8 m i o maksymalnej powierzchni:

   a) 1,0 m^2 dla szyldów, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) 0,5 m^2 dla szyldów zlokalizowanych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków,

   c) 2,0 m^2 dla tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

4) dopuszcza się realizację monochromatycznych oddzielnych liter i znaków firmowych, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, o maksymalnej powierzchni 1,5 m^2 i wysuniętych poza lico ściany na odległość nie większą niż 0,1 m.

§ 6. W obszarze objętym planem, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem;

2) nakaz przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń ustalonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn" - oznaczonej na rysunku planu - w tym:

   a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w odległości większej niż 20 m od brzegu wód powierzchniowych oraz obowiązku podczyszczenia odprowadzanych z nich wód opadowych do wód lub do ziemi,

   b) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do wód i do ziemi powinny być ujęte w system kanalizacji deszczowej i podczyszczone,

   c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem wyposażenia ich w sieć kanalizacji sanitarnej;

3) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 150 m), w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem;

4) w przypadku występowania zbiorników wodnych, nakaz ich zachowania;

5) w przypadku występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym oznaczonego na rysunku planu rowu melioracyjnego, nakaz zachowania urządzeń oraz utrzymania ich drożności;

6) zakaz wykonywania prac ziemnych powodujących zmiany w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, budową lub remontem: infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, fundamentów obiektów budowlanych, zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;

7) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

8) zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;

9) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń planu;

10) przy lokalizowaniu zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

11) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:

a) dla terenów MN, MN(U) i MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenu ML - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenu U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia ilości miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów inieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie minimum:

1) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni usług;

3) 1 miejsc do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe.

§ 8. W obszarze objętym planem, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**:

1) dotyczących **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci wodociągowej,

b) w przypadku budowy i przebudowy sieci wodociągowej ustala się nakaz uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

c) ustala się minimalny przekrój noworealizowanej sieci wodociągowej - 90 mm, przy czym ustalenie to nie dotyczy przyłączy,

d) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) dotyczących **odprowadzania ścieków**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,

c) w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn” zakazuje się stosowania systemów indywidualnych oraz innych niż system kanalizacji zbiorczej rozwiązań odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się minimalny przekrój noworealizowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej - 200 mm, przy czym ustalenie to nie dotyczy przyłączy,

e) ustala się minimalny przekrój noworealizowanej sieci kanalizacji opadowej grawitacyjnej - 200 mm, przy czym ustalenie to nie dotyczy przyłączy;

3) dotyczących **zasilania w energię elektryczną**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, a linii napowietrznych wyłącznie na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,

b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,

c) w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się nakaz usunięcia kolizji - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

4) dotyczących **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń;

5) dotyczących **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę lokalnych źródeł ciepła zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) dotyczących **obsługi telekomunikacyjnej**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty linii teletechnicznych w formie sieci podziemnych kablowych lub bezprzewodowych,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty stacji bazowych telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Dla działek budowlanych z istniejącą zabudową w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz dla działek budowlanych, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia wżycie ustaleń planu, a niespełniających ustaleń planu z zakresu zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się, zachowanie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub określonych w wydanych ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

2. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz dla zabudowy, dla której wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniającej ustaleń planu z zakresu zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, dopuszcza się, w ramach, przebudowy, rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy, zachowanie i kontynuację zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub określonych w wydanych ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia do lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, w związku z czym na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej 156 m n.p.m.

2. Ustala się obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U:

1) ustala się przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkania dla właściciela nieruchomości albo prowadzącego usługę;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym:

- przy lokalizowaniu zabudowy ustala się nakaz usytuowania budynków w miejscu historycznej lokalizacji budynków dawnego folwarku,

- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień i stal; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) przy realizacji i rozmieszczeniu tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2, przy czym dopuszcza się wyłącznie realizację szyldów dotyczących działalności prowadzonej w obrębie posesji oraz niezbędnych tablic reklamowych;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **1.U** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w lit. b,

b) teren **1.U** wchodzi w skład zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1107 (958) - oznaczonego na rysunku planu - w granicach którego obowiązuje:

- nakaz ochrony historycznego układu zabudowy, historycznej zabudowy, historycznych ogrodzeń, historycznych nawierzchni brukowych i historycznego starodrzewu i zieleni, w tym komponowanych, oraz innych elementów historycznego zagospodarowania, w tym zbiornika wodnego, z dopuszczeniem odtworzenia historycznej zabudowy folwarku z uwzględnieniem przekazów ikonograficznych i dostosowaniem jej do nowej funkcji,

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w tym przy historycznym drzewostanie podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- zakaz wprowadzania wygrodzeń wewnętrznych, z dopuszczeniem scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych podziałów, zakaz grodzenia terenu od strony północnej – parku, dopuszcza się ogrodzenia o formie nawiązującej do ogrodzenia historycznego w historycznym miejscu występowania,

- zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,3,

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 15%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 20 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7, przy czym miejsca do parkowania należy lokalizować wyłącznie w strefie lokalizacji parkingów oznaczonej na rysunku planu;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy - dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie w historycznym usytuowaniu według obowiązujących linii zabudowy - oznaczonych na rysunku planu,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- w obszarze zabudowy oznaczonym numerem 1. (w miejscu dawnego magazynu paszowego, paszarni, stajni i obory) dopuszcza się realizację zabudowy posiadającej maksymalnie trzy kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 12 m do kalenicy budynku,

- w obszarze zabudowy oznaczonym numerem 2. (w miejscu dawnej kuźni) dopuszcza się realizację zabudowy posiadającej maksymalnie jedną kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 6 m do kalenicy budynku,

- w obszarze zabudowy oznaczonym numerem 3. (w miejscu dawnego magazynu) dopuszcza się realizację zabudowy posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 12 m do kalenicy budynku,

- w obszarze zabudowy oznaczonym numerem 4. (w miejscu dawnej chlewni) dopuszcza się realizację zabudowy posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 10 m do kalenicy budynku,

- dla nowego budynku poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości do maksimum 0,6 m mierzonej przy głównym wejściu budynku od naturalnego poziomu terenu,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów - ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą przebiegającą równolegle do dłuższego boku budynku,

- dopuszcza się stosowanie lukarn krytych daszkiem dwuspadowym o kierunku kalenicy prostopadłym do kierunku głównej kalenicy budynku na maksymalnie 10% powierzchni połaci dachu,

- dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 22 stopnie, pod warunkiem wprowadzenia (zastosowania) ścianki kolankowej o maksymalnej wysokość 1,6 m,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna nieglazurowana lub dachówka cementowa, w odcieniach czerwieni,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, z dopuszczeniem stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień i cegła w ich naturalnych kolorach,

e) wysokości, ilość kondygnacji oraz kształty dachów budynków powinny odpowiadać przekazom ikonograficznym, przy czym dopuszcza się współczesną interpretację form architektonicznych budynków;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: zgodnie z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 30 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, przy czym zagospodarowanie dziedzińca folwarku (zieleń urządzona, układ dojść i dojazdów itp.), należy dostosować do zagospodarowania zespołu wg przesłanek historycznych i funkcjonalnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: **15.KDD** bezpośrednio i **16.KDD** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **18.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) w przypadku budowy stacji transformatorowych dopuszcza się wyłącznie stacje podziemne lub wbudowane w obiekt kubaturowy,

f) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c tiret piąte,

h) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.Z/WS i 3.Z/WS:

1) ustala się przeznaczenie: dla zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w części terenu objętej korytarzem ekspozycji na wieżę, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:

- zakaz zabudowy, który nie dotyczy podziemnej infrastruktury technicznej,

- zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przysłaniających ekspozycję wieży,

b) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny **2.Z/WS** i **3.Z/WS** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) dla części terenu **2.Z/WS** wyznacza się korytarz ekspozycji na wieżę, w granicach którego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w pkt 2 oraz przepisów odrębnych;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji: podziemnych sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) nie ustala się zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.R:

1) ustala się przeznaczenie na cele gospodarki rolnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **4.R** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji: podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) nie ustala się zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN(U):

1) ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, których powierzchnia nie może zajmować więcej niż 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 pkt 1, przy czym:

      - linie zabudowy nie dotyczą miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

      - dla działek, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania, co najmniej 70% długości elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż tej linii,

      - dla działki, na której wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

   b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

   c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **5.MN(U)** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

   a) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

   b) nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

   a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

      - minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

      - maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

   b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 5%,

   c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

   d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 500 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

   e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

   a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

      - ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, w układzie wolnostojącym,

- dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego albo jednego garażu albo jednego budynku gospodarczo-garażowego, przylegającego do budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,

- ustala się lokalizację nowych budynków w układzie kalenicowym,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo mieszkaniowo-usługowej posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m,

- dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażu albo budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej wysokości 6 m,

- dla nowego budynku poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości do maksimum 0,6 m mierzonej przy głównym wejściu do budynku od naturalnego poziomu terenu,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów - ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna nieglazurowana lub dachówka cementowa, w odcieniach czerwieni,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się:

- nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,

- dopuszczenie stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: zgodnie z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 30 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem: **16.KDD** bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **18.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.MN/U:

1) ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym:

- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

- dla działek, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania, co najmniej 70% długości elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż tej linii,

- dla działki, na której wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) w części terenu objętej korytarzem ekspozycji na wieżę, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:

- zakaz zabudowy, który nie dotyczy podziemnej infrastruktury technicznej,

- zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń, w tym tablic i urządzeń reklamowych, przysłaniających ekspozycję wieży,

d) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **6.MN/U** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

- zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

- nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

b) dla zachodniej części terenu **6.MN/U** wyznacza się korytarz ekspozycji na wieżę, w granicach którego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w pkt 2 lit. c oraz przepisów odrębnych;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,01

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 5%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 8 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

- ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, w układzie wolnostojącym,

- dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego albo jednego garażu albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,

- ustala się lokalizację nowych budynków w układzie kalenicowym,

- nakaz sytuowania nowych budynków na planie prostokąta o maksymalnej długości elewacji frontowej wynoszącej 16 m,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo mieszkaniowo-usługowej albo usługowej posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m,

- dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażu albo budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej wysokości 6 m,

- dla nowych budynków poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości do maksimum 0,6 m mierzonej przy głównym wejściu do budynku od naturalnego poziomu terenu,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna nieglazurowana lub dachówka cementowa w odcieniach czerwieni, przy czym na budynkach gospodarczych dopuszcza się papę,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się:

- nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,

- dopuszczenie stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: zgodnie z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 40 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem **16.KDD** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **20.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w sytuacji braku sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a.,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.E:

1) ustala się przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **7.E** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

- nakaz ochrony historycznego układu zabudowy, historycznej zabudowy, wału wodociągu, historycznych ogrodzeń oraz innych elementów historycznego zagospodarowania, w tym ukształtowania terenu i zieleni,
- zakaz wprowadzania wygrodzeń wewnętrznych, z dopuszczeniem scalenia w obrębie historycznych podziałów,
- zakaz budowy mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy istniejącej, historycznej i niezbędnej do funkcjonowania zespołu elektrowni;

b) w granicach terenu **7.E** znajdują się - oznaczone na rysunku planu - obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: elektrownia wodna i wieża ciśnień elektrowni wodnej, dla których ustala się:

- nakaz ochrony historycznych brył budynków, historycznych kształtów dachów, historycznych dyspozycji ścian i artykulacji elewacji, historycznej wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, historycznej formy i historycznych detali architektonicznych, w tym historycznych zasad podziałów stolarki, historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki oraz historycznego wyposażenia technicznego związanego z funkcjonowaniem zabytkowego zespołu zabudowy elektrowni wodnej i wieży kompensacyjnej,
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy ww. zabytkowych obiektach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,25,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 12 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a:

- zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1,
- nakaz zapewnienia minimum 5 miejsc do parkowania;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

- ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków na potrzeby funkcjonowania elektrowni wodnej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. c,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- dla obiektu oznaczonego numerem 1. - „wieża ciśnień elektrowni wodnej” ustala się maksymalną wysokość zabudowy 25 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- dla obiektu oznaczonego numerem 2. - „elektrownia wodna” ustala się maksymalną wysokość zabudowy 20 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków należy zachować wysokości historyczne, zgodne ze stanem istniejącym,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów - ustala się:
- nakaz zachowania historycznych spadków i kształtów dachów,
- zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna nieglazurowana w odcieniach czerwieni,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji:
- ustala się nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, z dopuszczeniem stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach,
- dopuszcza się, na podstawie badań stratygraficznych i historycznych źródeł ikonograficznych, stosowanie uwarunkowanych historycznie materiałów i kolorystyki,
- ustala się zakaz tynkowania i ocieplania elewacji ceglanych,
- przy wymianie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej ustala się nakaz jej odtworzenia, w tym ich podziałów; dopuszcza się odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej wg przekazów ikonograficznych;

8) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

a) terenów górniczych - nie ustala się,

b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, a także zakaz:
- wykonywania urządzeń wodnych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;

c) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie ustala się;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN:

1) ustala się przeznaczenie: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej:

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6:

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren **8.MN** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

- nakaz ochrony historycznego układu zabudowy, historycznej zabudowy, historycznych ogrodzeń oraz innych elementów historycznego zagospodarowania,

- zakaz wprowadzania wygrodzeń wewnętrznych, z dopuszczeniem scalenia w obrębie historycznych podziałów,

- zakaz budowy mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) w granicach terenu **8.MN** znajdują się - oznaczone na rysunku planu - obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: kuźnia, dom mieszkalny, budynek gospodarczy, dla których ustala się:

- nakaz ochrony historycznych brył budynków, historycznych kształtów dachów, historycznych dyspozycji ścian i artykulacji elewacji, historycznej wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, historycznej formy i historycznych detali architektonicznych, w tym historycznych zasad podziałów stolarki, historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki,

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy ww. zabytkowych obiektach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,2

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,35,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 35%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy - ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

b) dotyczących wysokości zabudowy

- dla obiektów oznaczonych numerem 3. - „kuźnia" oraz numerem 4. „dom mieszkalny" - ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte,

- dla obiektu oznaczonego numerem 5. - „budynek gospodarczy" ustala się maksymalną wysokość zabudowy 4,5 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte,

- dla pozostałych obiektów ustala się maksymalną wysokość zabudowy 4 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte,

- dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków należy zachować wysokości historyczne, zgodne ze stanem istniejącym,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów - ustala się:

- nakaz zachowania historycznych spadków i kształtów dachów,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni materiałów innych niż dachówka ceramiczna nieglazurowana w odcieniach czerwieni, a na dachach pozostałych zakaz stosowania materiałów w odcieniach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji:

- ustala się nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, z dopuszczeniem stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach,

- dopuszcza się, na podstawie badań stratygraficznych i historycznych źródeł ikonograficznych, stosowanie uwarunkowanych historycznie materiałów i kolorystyki,

- ustala się zakaz tynkowania i ocieplania elewacji ceglanych,

- przy wymianie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej ustala się nakaz jej odtworzenia, w tym ich podziałów; dopuszcza się odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej wg przekazów ikonograficznych;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, do bezodpływowych zbiorników kontenerowych - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.R/WS:

1) ustala się przeznaczenie - na cele gospodarki rolnej i wód powierzchniowych śródlądowych;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **9.R/WS** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji: infrastruktury technicznej (w tym rozbudowy i przebudowy istniejących gazociągów wysokiego ciśnienie DN300 oraz DN500), urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych pod warunkiem wyposażenia ich w system kanalizacji deszczowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) nie ustala się zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną;

13) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w obrębie stref kontrolowanych gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia DN300 i DN500 następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

14) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

15) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MN:

1) ustala się przeznaczenie: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym:

- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

- dla działek, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania, co najmniej 70% długości elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż tej linii,

- dla działki, na której wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **10.MN** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

a) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,08,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 8%

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

- ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym,

- dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego albo jednego garażu albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m,

- dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażu albo budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej wysokości 6 m, przy czym w przypadku realizacji dachu w formie dachu zielonego dopuszcza się maksymalną wysokość 3,5 m,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania na garażach, budynkach gospodarczych i gospodarczo-garażowych dachów zielonych,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów dwuspadowych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się:

- nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,

- dopuszczenie stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie: z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 25 m, przy czym dla działki o numerze ewidencyjnym 336/18 dopuszcza się szerokość frontu nie mniejszą niż 8 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem **17.KDD** bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **19.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.ML:

1) ustala się przeznaczenie: dla zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym:

- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

- dla działek, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania, co najmniej 70% długości elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż tej linii,

- dla działki, na której wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6:

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **11.ML** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

a) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

- ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku rekreacji indywidualnej w układzie wolnostojącym,

- dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego albo jednego garażu albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m,

- dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażu albo budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej wysokości 6 m, przy czym w przypadku realizacji dachu w formie dachu zielonego dopuszcza się maksymalną wysokość 3,5 m,

- dla nowych budynków poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości do maksimum 0,6 m mierzonej przy głównym wejściu do budynku od naturalnego poziomu terenu,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania na garażach, budynkach gospodarczych i gospodarczo-garażowych dachów zielonych,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów dwuspadowych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się:

- nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,

- dopuszczenie stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: zgodnie z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 25 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami **17.KDD** bezpośrednio i **16.KDD** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **20.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w sytuacji braku sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn",

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.MN:

1) ustala się przeznaczenie: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym:

- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

- dla działek, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania, co najmniej 70% długości elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż tej linii,

- dla działki, na której wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, ustala się nakaz sytuowania elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6:

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **12.MN** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

a) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 000 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy:

- ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym,

- dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego albo jednego garażu albo jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) dotyczących wysokości zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m,

- dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażu albo budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej wysokości 6 m, przy czym w przypadku realizacji dachu w formie dachu zielonego dopuszcza się maksymalną wysokość 3,5 m,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania na garażach, budynkach gospodarczych i gospodarczo-garażowych dachów zielonych,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów dwuspadowych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się:

- nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych,

- dopuszczenie stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) w zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z pkt 6 lit. d.,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni,

c) szerokość frontów działek: nie mniejsza niż 25 m;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami **17.KDD** bezpośrednio i **16.KDD** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **20.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w sytuacji braku sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn",

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.W:

1) ustala się przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 1, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów infrastruktury technicznej;

b) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,4 m, wykonanych z materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, stal, z dopuszczeniem słupków betonowych oraz podmurówki betonowej o wysokości nie większej niż 0,3 m; dopuszcza się wykonywanie na fragmentach ogrodzeń pełnych wydzielających miejsca do czasowego gromadzenia odpadów,

c) dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 5 ust. 2;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **13.W** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się:

a) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

b) nakaz nawiązania nowoprojektowanej zabudowy do historycznej architektury regionu zgodnej z uwarunkowaniami historycznymi i tradycyjnymi formami zabudowy;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m^2, przy czym ustalenia te nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

e) ustala się:

- minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a,

- nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania;

7) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) dotyczących lokalizacji zabudowy - ustala się lokalizację maksymalnie dwóch budynków,

b) dotyczących wysokości zabudowy - ustala się realizację zabudowy posiadającej maksymalnie dwie kondygnacje oraz o maksymalnej wysokości 9,0 m, przy czym w przypadku realizacji dachu w formie dachu zielonego dopuszcza się maksymalną wysokość 4,5 m,

c) dotyczących sposobu realizacji dachów ustala się:

- nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych,

- zakaz stosowania na pokrycia dachów o nachyleniu połaci większym niż 12 stopni materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości,

d) dotyczących sposobu realizacji elewacji - ustala się nakaz stosowania, jako ściennych materiałów wykończeniowych, tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów takich jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy oraz koloru grafitowego, z dopuszczeniem stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła lub okładzin: kamiennych, drewnianych, ceglanych, w ich naturalnych kolorach,

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem **16.KDD** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **20.KDW**;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęcia gminnego - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn",

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, odprowadzanie ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. b,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy lub z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych, w tym odnawialnych,

g) magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w telekomunikację bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznej;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.ZL

1) ustala się przeznaczenie: na cele gospodarki leśnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji: podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) nie ustala się zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 15.KDD:

1) ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **15.KDD** położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, a częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku - w granicach których obowiązuje:

a) nakaz zachowania historycznych nawierzchni brukowych,

b) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) nakaz dostosowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się nakaz realizacji drogi dojazdowej, jako drogi o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,

b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się nakaz urządzenia co najmniej jednostronnego chodnika,

d) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

e) dotyczących miejsc do parkowania:

- dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych,

- liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.KDD:

1) ustala się przeznaczenie: pod drogę publiczną klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **16.KDD** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) nakaz dostosowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się nakaz realizacji drogi dojazdowej, jako drogi o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,

b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się nakaz urządzenia co najmniej jednostronnego chodnika,

d) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

e) dotyczących miejsc do parkowania:

- dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych,

- liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 17.KDD:

1) ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **17.KDD** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) nakaz dostosowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się nakaz realizacji drogi dojazdowej, jako drogi o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,

b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się nakaz urządzenia placu do zawracania o szerokości 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się nakaz urządzenia co najmniej jednostronnego chodnika,

e) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

f) dotyczących miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a:

- dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych,

- liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 18.KDW:

1) ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej teren **18.KDW** położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych a częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku - w granicach których obowiązuje zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 11 m - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

c) ustala się nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.,

d) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów odwadniających - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 19.KDW:

1) ustala się przeznaczenie: pod drogę wewnętrzną;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **19.KDW** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m - zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się nakaz urządzenia placu do zawracania o szerokości 20 m - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

d) ustala się nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,

e) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit. a;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 20.KDW:

1) ustala się przeznaczenie: pod drogę wewnętrzną;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących realizacji i rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

b) dopuszcza się umieszczanie monochromatycznych drogowskazów, z zastosowaniem wyłącznie takich kolorów jak: biel, czerń, a także odcienie szarości i brązu, kierujących do występujących w okolicy usług i atrakcji turystycznych, w formie tabliczek - strzałek wskazujących kierunek, w którym należy się udać;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 6;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **20.KDW** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków - wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku - w granicach której ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m - zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się nakaz urządzenia placu do zawracania o szerokości: 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację: zieleni i ścieżki rowerowej,

d) ustala się nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,

e) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nie ustala się zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

9) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

11) nie ustala się zasad obsługi komunikacyjnej terenu;

12) w zakresie zasad zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

d) ustala się magazynowanie, odbiór i unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nie ustala się zasad: odprowadzania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w telekomunikację;

13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania;

14) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,01%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 30. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:

a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolbudy.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rusiecki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/433/18

Rady Gminy Kolbudy

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW DAWNEGO ZESPOŁU DWORSKO-FOLWARCZNEGO I ELEKTROWNI WODNEJ WE WSI BIELKOWO, OBRĘB LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2018 r. do 4 lipca 2018 r. W dniu 2 lipca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 15 lipca 2018 r.

Do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rusiecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/433/18

Rady Gminy Kolbudy

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ORAZ ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1) karta terenu **15.KDD** teren ulicy dojazdowej, przekrój: jezdnia, chodnik lub chodniki - ok. 56 m.

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Kolbudy.

2) karta terenu **16.KDD** teren ulicy dojazdowej, przekrój: jezdnia, chodnik lub chodniki - ok. 443 m.

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Kolbudy.

3) karta terenu **17.KDD** teren ulicy dojazdowej, przekrój: jezdnia, chodnik lub chodniki - ok. 335 m.

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Kolbudy.

II. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Kolbudy.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rusiecki

Uzasadnienie

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 maja 2015 roku przez Radę Gminy Kolbudy Uchwały Nr VII/59/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 26,8 ha.

Wprowadzone projektem planu ustalenia mają na celu uregulowanie i ujednolicenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza w obrębie dawnego zespołu dworsko-folwarcznego. Równorzędnym celem planu jest ochrona krajobrazu poprzez ochronę cennej zabudowy, układu przestrzennego, ekspozycji elektrowni oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Rozwiązania omawianego projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Kolbudy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/300/2013 Rady Gminy Kolbudy z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy, zmienionego uchwałą Nr XV/131/2015 Rady Gminy Kolbudy z dnia 18 grudnia 2015 r.

Wójt Gminy Kolbudy sporządził (zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, rozpatrując wnioski wniesione do planu.

W dniu 22 czerwca 2015 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Kolbudy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gm. Kolbudy, w którym termin składania wniosków określono na dzień 21 lipca 2015 r.

Dnia 28 sierpnia 2015 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu sporządzony został zgodnie z wymogami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych

W listopadzie oraz do połowy grudnia 2017 r. przewidziano przekazanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Procedura opiniowania i uzgodnień została powtórzona w kwietniu 2018 r.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2018 r. do 4 lipca 2018 r. W dniu 2 lipca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 15 lipca 2018 r. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 2 w § 5 oraz w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) w pkt 2 każdego paragrafu zawiera ustalenia dotyczące szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ponadto w pkt 6-7 każdego paragrafu w Rozdziale 3 znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 2 w §5 i 6 oraz w Rozdziale 3 (od § 7 do § 29) w każdym kolejnym paragrafie zawiera ustalenia dotyczące szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a także ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Projekt planu miejscowego obejmuje grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze. Grunty te, z uwagi na niską przydatność rolniczą potwierdzoną przypisaniem klasy bonitacyjnej w przedziale IV-VI, nie kwalifikowały się do gruntów rolnych objętych ograniczeniami w przeznaczaniu na cele nierolnicze. Natomiast grunty leśne położone w granicach obszaru objętego planem zostały przeznaczone na cele gospodarki leśnej i wyłączone z możliwości zabudowy. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) w pkt 4 każdego paragrafu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W projekcie planu ujawniono obiekt wpisany do rejestru zabytków, obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej: obiektów zabytkowych oraz strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków. Dla podanych stref i obiektów w Rozdziale 3 określono szczegółowe zasady ochrony.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) w pkt 8 i 10 każdego paragrafu zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia w Rozdziale 3 (§ 24-26) w pkt 5 oraz w Rozdziale 2, w § 7, ust.1.

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) w pkt 14 każdego paragrafu, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność: osób fizycznych i prawnych, Gminy Kolbudy, powiatu gdańskiego, Skarbu Państwa, w tym będące w użytkowaniu wieczystym lub oddane w różnego typu formy zarządu lub władania. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności. Grunty wyznaczone w planie pod nowe drogi, poszerzenia dróg istniejących będą wymagały wykupienia od właścicieli przez gminę.

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy § 8 dotyczące ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, zapisy Rozdziału 3 (od § 11 do § 29) pkt 11-12 każdego paragrafu, dotyczące szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej terenów i szczegółowych zasad zaopatrzenia terenów w infrastrukturę techniczną, w tym zasad zaopatrzenia w wodę oraz poprzez ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji w Rozdziale 3 (od § 24 do § 29), uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione w Rozdziale 2 poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 5, ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 oraz w Rozdziale 3 od § 11 do § 29, w pkt 2-5 oraz pkt 14 każdego paragrafu. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 8 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29 pkt 11-12 każdego paragrafu zawiera szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów i szczegółowe zasady zaopatrzenia terenów w infrastrukturę techniczną, w Rozdziale 3 (od § 24 do § 29) zawiera ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji, stanowiących inwestycje celu publicznego.

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu

infrastruktury technicznej, a w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) pkt 12 każdego paragrafu zawiera szczegółowe zasady zaopatrzenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 2 w § 8 oraz w Rozdziale 3 (od § 11 do § 29) pkt 12 każdego paragrafu, dotyczącym szczegółowych zasad zaopatrzenia terenów w infrastrukturę techniczną, w tym zasad zaopatrzenia w wodę zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 11 do § 29), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego.

Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze objętym planem. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

Rada Gminy Kolbudy podjęła uchwałę nr L/419/2014 z dnia 14 listopada 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy. Zgodnie z wynikami analiz zawartych w tej uchwale *„Zakończenie prac nad sporządzanymi obecnie planami pozwoli na uzyskanie docelowego zalecanego przez autorów niniejszego opracowania współczynnika pokrycia planami terenu gminy. Będzie on wynosił około 60% całkowitego obszaru gminy.”* Przedmiotowy projekt planu przyczyni się do powiększenia pokrycia planistycznego gminy. Obszar wsi Bielkowo został wskazany w studium oraz dalej w analizie jako obszar, dla którego konieczne jest sporządzenie MPZP.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dawnego zespołu dworsko-folwarcznego i elektrowni wodnej we wsi Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gmina Kolbudy, spowoduje, w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, dodatni bilans zysków i kosztów. Zyski i koszty poniesione w celu osiągnięcia tych zysków nie wystąpią jednak jednocześnie. Gmina będzie musiała najpierw ponieść nakłady związane z wykupem i urządzeniem terenów przestrzeni publicznych, a dopiero w wyniku w ten sposób stworzonych sprzyjających warunków nastąpi wzrost wpływów do budżetu związany ze zwiększonym popytem na nieruchomości objęte planem. Warto też zauważyć, że koszty związane z inwestycjami gminy będą miały charakter jednorazowy, natomiast część zysków będzie co roku zasilać budżet gminy, i to w coraz większej wysokości, wraz ze wzrostem stopnia zainwestowania terenów. Koszty wynikające z uchwalenia planu obejmują koszty: wykupu nieruchomości pod poszerzenie istniejących i planowanych dróg i ich budowy, rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, koszty sporządzenia planu. Natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim zyski z: opłaty planistycznej, opłat adiacenckich (z tytułu podziału nieruchomości, z tytułu scalenia i podziału nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia i modernizacji dróg), podatku od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości gminnych.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie zobowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Wójt Gminy Kolbudy

dr Leszek Grombala