

**UCHWAŁA NR XXXIII/247/2014
RADY GMINY MARIANOWO**

z dnia 29 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Marianowo w obrębie ewidencyjnym Marianowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 379) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/118/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 23 sierpnia 2012 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo w obrębie ewidencyjnym Marianowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo, przyjętego uchwałą Nr XXXI/200/2001 Rady Gminy Marianowo z dnia 27 listopada 2001 r., zmienionego uchwałami Nr XXII/73/2011 Rady Gminy Marianowo z dnia 24 listopada 2011 r. oraz Nr XX/131/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 8 listopada 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo w obrębie ewidencyjnym Marianowo, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 1 000, na arkuszu podzielonym na sekcję nr 1 i nr 2, zwanych dalej rysunkiem planu.

3. Obszar planu, o łącznej powierzchni 75,2661 ha, obejmuje tereny położone w obrębach ewidencyjnych Marianowo.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 w arkuszach nr 1 i nr 2 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo";
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych, usługowych, sportu i rekreacji, terenów zielonych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 4) US - tereny usług sportu i rekreacji wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi;
- 5) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 6) ZP - tereny zieleni parkowej;
- 7) ZL - tereny leśne;
- 8) EE - tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 9) KDD - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 11) KPj - tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 12) KP - tereny ciągów pieszych.



2. Ustalenia dla terenów objętych planem formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu funkcjonalnego.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą planu i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) **funkcja podstawowa** - część składowa przeznaczenia danego terenu funkcjonalnego stanowiąca min. 70% udziału w powierzchni całkowitej zabudowy terenu [funkcja główna]. Wyjątek stanowią tereny funkcjonalne ustalone w miejscowym planie jako MN/U, gdzie określono max. 50% udział funkcji głównej w powierzchni całkowitej zabudowy tych terenów;
- 3) **funkcja uzupełniająca** - część składowa przeznaczenia danego terenu funkcjonalnego stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej o max. 30% udziału w powierzchni całkowitej zabudowy terenu. Wyjątek stanowią tereny funkcjonalne ustalone w miejscowym planie jako MN/U, gdzie określono max. 50% udział funkcji uzupełniającej w powierzchni całkowitej zabudowy tych terenów;
- 4) **tyczasowe zagospodarowanie terenu** – sposób korzystania z terenu przed docelowym zainwestowaniem, zgodnym z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
- 5) **działka budowlana usytuowana w głębi terenu** – działka usytuowana w drugim rzędzie działek w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie;
- 6) **kalenica główna** - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne;
- 7) **kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia głównych połaci budynku;
- 8) **połacie główne** - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 9) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku winno przebiegać po obowiązującej linii zabudowy;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 13) **przepisy odrębne** - inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa [ustawy, rozporządzenia itp.] poza niniejszą uchwałą;
- 14) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym;
- 16) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;
- 17) **wysokość budynku** - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
- 18) **wysokość elewacji frontowej** - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.

2. Nie zdefiniowane w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na zakończeniu osi zamknięć kompozycyjnych, wskazanych na rysunku planu;
- 2) realizację zabudowań mieszkalnych położonych na terenach funkcjonalnych, gdzie zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna SN dopiero po skablowaniu kolidującej z planowanym przeznaczeniem tych terenów napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) lokalizację jako uzupełniającej funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MN/U, gdzie powierzchnię funkcji usługowej określono w ustaleniach szczegółowych;
- 4) lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku o funkcji podstawowej, wynikającej z ustaleń szczegółowych;
- 5) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;
- 6) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 30 % szerokości elewacji frontowej budynku;
- 7) wprowadzenie od strony drogi powiatowej nr 1729Z, zieleni wysokiej lub średnio-wysokiej w formie drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza - wzdłuż jej przebiegu;
- 8) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, [np. cegły klinkierowej na cokole obiektu],
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej [i ich pochodnych] oraz grafitowej;
- 9) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń maksymalnie - 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania wielkopowierzchniowych prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - c) nakaz stosowania ogrodzeń o estetycznych formach, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych, takich jak: metal, drewno, cegła klinkierowa, beton architektoniczny, kamień.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się następujący zakres usług: usługi medyczne, handlowe, biurowe, usługi rzemieślnicze w zakresie obsługi firm i klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

3. Na terenach działek budowlanych dopuszcza się:

- 1) realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,4 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- 4) wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - do 1,20m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m;

5) realizację obiektów małej architektury poza wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) lokalizowania uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego;
- 3) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 5) grodu nieruchomości przyległych do publicznych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 6,0m od linii brzegu i nie mniejszej niż 1,5m od granic nieruchomości, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- 6) lokalizacji reklam wolno stojących - dopuszcza się jedynie oznakowanie działalności gospodarczej zgodnie z ustaleniami § 7 pkt. 3 lit. b - f;

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar opracowania znajduje się w bliskim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Ińska” (PLB 320008). Z tego względu obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania inwestycji znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
 - c) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew na terenach rolnych zadrzewionych nie stanowiących wartościowego i chronionego drzewostanu;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu objętego planem ustala się:
 - a) ochronę środowiska poprzez:
 - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
 - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
 - zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
 - wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
- b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 6) ze względu na bliskie sąsiedztwo obszaru objętego planem miejscowym z terenem proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego "Jezioro Marianowskie" [ZPK-I] oraz użytku ekologicznego [UE-X] obowiązuje:
 - a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie czystych technologii oraz objęcie zbiorowymi systemami infrastruktury,
 - b) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania terenu,
 - c) zakaz niekontrolowanego wyrzucania odpadów.

7) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:

- a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu,
- b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż przylegającej drogi powiatowej, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 7US ustala się realizację placu zabaw w zieleni urządzonej, miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi, ścieżkę pieszą wraz z elementami małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam;
 - b) w przypadku istnienia wielkopowierzchniowych nośników reklamowych na terenie objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały ustala się nakaz ich likwidacji i zakaz przedłużania ich lokalizacji. Obostrzenie to nie dotyczy reklam spełniających wymogi niniejszego planu;
 - c) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0 m², umieszczanych na elewacji frontowej bądź na ogrodzeniu. Oznakowania te należy dostosować do wystroju elewacji budynku;
 - d) szyldy i reklamy nie mogą zasłaniać i ingerować w detale architektoniczne budynku;
 - e) dopuszcza się lokalizację znaków systemu informacji przestrzennej oraz gminnych słupów ogłoszeniowych;
 - f) projekty nowych obiektów oraz objętych przebudową, rozbudową lub nadbudową powinny zawierać rozwiązania dotyczące lokalizacji szyldów i reklam;
 - g) ustalenia w pkt. 3 lit. b - f nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu jako US i ZN, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym tereny funkcjonalne przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej mogą wymagać dokonania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek gruntu:
 - a) powierzchnia działek winna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt. 3, § 13 ust. 4 pkt. 3, § 14 ust. 4 pkt. 3,
 - b) szerokość frontu działek winna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt. 4, § 13 ust. 4 pkt. 4, § 14 ust. 4 pkt. 4,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodny z kątem ustalonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt. 2, § 13 ust. 4 pkt. 2, § 14 ust. 4 pkt. 2;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie działek na terenach projektowanych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie i łączenie istniejących działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania przy zachowaniu parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
 - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,

- c) działek narożnych, działek budowlanych usytuowanych w głębi terenu oraz działek budowlanych, usytuowanych na zakończeniu dróg, których front działki jest prostopadły do osi drogi;
- 6) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 7) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem:

- 1) publiczne drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **4KDW÷5KDW, 7KDW÷20KDW, 23KDW÷27KDW, 31KDW, 36KDW, 37KDW, 39KDW, 40KDW**;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **21KPj÷22KPj, 41KPj**;

z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1729Z, przebiegająca tuż za obszarem opracowania.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, przeznaczonych pod zabudowę bezpośrednio z drogi powiatowej.

3. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje zapewnienie odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, które określa się na podstawie wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

5. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

6. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług medycznych – min. 1 miejsce postojowe na gabinet;
- 3) dla usług handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 4) dla biur, usług rzemiosła, obsługi firm i klientów, usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej – min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których winny być prowadzone sieci uzbrojenia terenu [sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna oraz inne sieci, niezbędne do obsługi terenów zabudowanych].

2. Dopuszcza się możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej przez tereny, niebędące drogami.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilenie w wodę ustala się z projektowanej sieci wodociągowej, przyłączonej do wodociągu zlokalizowanego w Marianowie;
- 2) parametry projektowanej sieci - $\varnothing 32 \text{ mm} \div 160 \text{ mm}$;

- 3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Dobrzanach, poza obszarem opracowania; parametry projektowanej sieci - \varnothing 40 mm ÷ 350 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;
- 4) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

7. Gospodarka wodno – ściekowa musi być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu,
 - b) z dróg i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych,
- 2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia (\varnothing min. 25 mm) z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej w rejonie obszaru planu dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z paliw stałych oraz zastosowanie ekologicznych czynników grzewczych, niekonwencjonalnych źródeł ciepła - odnawialne źródła energii.

11. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z elektroenergetycznych linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, planowanych na terenach, oznaczonych symbolami: EE;
- 2) istniejąca na obszarze planu miejscowego napowietrzna linia elektroenergetyczna SN [15kV] docelowo przewidziana jest do skablowania [w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych], w celu wyeliminowania kolizji z planowanym przeznaczeniem wydzielonych terenów funkcjonalnych. Ustala się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej linii w celu usunięcia kolizji;
- 3) do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV należy zapewnić dojazd specjalistycznym sprzętem do stanowisk słupowych i przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 4) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV).

12. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.

13. W zakresie regulacji stosunków wodnych:

- 1) na terenie objętym miejscowym planem występują rowy melioracyjne, na których ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i zasypywania bezodpływowych zagłębień terenu;
- 3) w przypadku konieczności przebudowania istniejących rowów melioracyjnych nakazuje się przeprowadzenie prac zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) ze względu na występowanie na obszarze objętym planem miejscowym licznych oczek wodnych oraz terenów podmokłych obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 30m od terenów podmokłych,
 - b) ochrona szuwaru trzcinowego zlokalizowanego przy drodze powiatowej nr 1729Z oraz wewnątrz terenu objętego planem,
 - c) zachowanie w stanie nienaruszonym obszarów podmokłych wraz z roślinnością bagienną,
 - d) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych dla potrzeb konserwacji i utrzymania,
 - e) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem lub dla ustawienia stosownych oznaczeń i hydrogeologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych,
 - f) zakaz wynikający z § 5 ust. 4 pkt. 5 niniejszej uchwały,
 - g) zakaz zmiany stanu wody w gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - h) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych.

14. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania lub na inny teren wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej [o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej budynku], oznaczone na rysunku planu symbolami 15MN/U o powierzchni 0,6739 ha, 53MN/U o powierzchni 0,6807 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: edukacja, handel detaliczny, usługi rzemiosła, obsługa firm i klientów.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym jedna kondygnacja w dachu stromym];
- 2) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 3KDD,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11KDW, 39KDW, 21KPj;
- 3) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci: 35° - 45°.
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 30% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2,

b) maksymalny - 0,6.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 15MN/U, 53MN/U wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt. 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 15MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 3KDD i ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 21KPj,
 - b) 53MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDD i drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 39KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 6.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 3MN o powierzchni 0,2110 ha, 4MN o powierzchni 0,4649 ha, 8MN o powierzchni 0,7949 ha, 12MN o powierzchni 2,9715 ha, 14MN o powierzchni 1,9226 ha, 16MN o powierzchni 1,8078 ha, 20MN o powierzchni 0,4897 ha, 21MN o powierzchni 0,9284 ha, 23MN o powierzchni 1,0205 ha, 25MN o powierzchni 1,6811 ha, 26MN o powierzchni 1,3483 ha, 27MN o powierzchni 1,1824 ha, 28MN o powierzchni 0,7189 ha, 31MN o powierzchni 1,5726 ha, 32MN o powierzchni 1,6053 ha, 33MN o powierzchni 0,6439 ha, 35MN o powierzchni 0,8039 ha, 37MN o powierzchni 1,7753 ha, 38MN o powierzchni 0,3825 ha, 39MN o powierzchni 0,6441 ha, 40MN o powierzchni 0,7195 ha, 41MN o powierzchni 0,5839 ha, 42MN o powierzchni 1,5129 ha, 43MN o powierzchni 0,5934 ha, 44MN o powierzchni 0,4180 ha, 46MN o powierzchni 0,5542 ha, 47MN o powierzchni 1,0594 ha, 54MN o powierzchni 0,9683 ha, 56MN o powierzchni 0,8241 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja zabudowań mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN i 14MN jest możliwa dopiero po skablowaniu kolidującej z planowanym przeznaczeniem terenów funkcjonalnych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym jedna kondygnacja w dachu stromym];
- 3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, z wyjątkiem terenów 38MN, 42MN, 53MN, 54MN i 56MN, dla których linia ta jest obowiązującą linią zabudowy,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 8KDW÷20KDW, 23KDW÷27KDW, 31KDW, 35KDW, 37KDW, 39KDW, 22KPj, 38KPj, 28KP, 30KP, 32KP, 33KP, 36KP, 42KP;
- 4) wysokość zabudowy - max. 9,0m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachu:

- a) dach stromy symetryczny dwu- lub czterospadowy,
- b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45°.
- c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;

6) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,
- b) biologicznie czynnej – min.60% powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,1,
- b) maksymalny - 0,4.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 3MN, 4MN, 8MN, 12MN, 14MN, 16MN, 20MN, 21MN, 23MN, 25MN ÷ 28MN, 31MN ÷ 33MN, 35MN, 37MN ÷ 44MN, 46MN ÷ 47MN, 54MN, 56MN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt. 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95°;

3) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m²;

4) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 3MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 4KDW i ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 6KPj,
- b) 4MN poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 6KPj,
- c) 8MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 7KDW,
- d) 12MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9KDW i 10KDW,
- e) 14MN poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 22KPj,
- f) 16MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 20KDW i drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 3KDD,
- g) 20MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 19KDW i 20KDW,
- h) 21MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 19KDW i 20KDW,
- i) 23MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15KDW i 17KDW,
- j) 25MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14KDW i 15KDW,
- k) 26MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13KDW i 14KDW,
- l) 27MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 12KDW i 13KDW,

- m) 28MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 11KDW i 12KDW,
 - n) 31MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 23KDW i ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 22KPj,
 - o) 32MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23KDW i 24KDW,
 - p) 33MN, 35MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 24KDW i 25KDW,
 - q) 37MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 26KDW i 25KDW,
 - r) 41MN, 47MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 27KDW i 31KDW,
 - s) 40MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 31KDW i 35KDW,
 - t) 39MN, 43MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 35KDW i 37KDW,
 - u) 44MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 27KDW i 35KDW,
 - v) 38MN, 42MN, 54MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 37KDW i drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDD,
 - w) 46MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 27KDW i 31KDW,
 - x) 56MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 39KDW i drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDD;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 6.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN o powierzchni 0,8371 ha, 2MN o powierzchni 1,8606 ha, 5MN o powierzchni 0,6274 ha, 6MN o powierzchni 0,1534 ha, 9MN o powierzchni 0,2628 ha, 17MN o powierzchni 1,4873 ha, 18MN o powierzchni 2,5051 ha, 36MN o powierzchni 1,0775 ha, 48MN o powierzchni 1,1941 ha, 50MN o powierzchni 0,3554 ha, 55MN o powierzchni 1,2110 ha, 58MN o powierzchni 1,8154 ha, 60MN o powierzchni 1,3093 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja zabudowań mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 36MN i 48MN jest możliwa dopiero po skablowaniu kolidującej z planowanym przeznaczeniem terenów funkcjonalnych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym jedna kondygnacja w dachu stromym];
- 3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy opracowania planu miejscowego [od strony drogi powiatowej],
 - b) obowiązująca - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD,
 - d) nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDW, 5KDW, 19KDW, 20KDW, 27KDW, 37KDW, 40KDW, 6KPj, 41KPj, 28KP, 29KP, 34KP;
- 4) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45°.
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 30% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min.60% powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 9MN, 17MN, 18MN, 36MN, 48MN, 50MN, 55MN, 58MN, 60MN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt. 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95°;

3) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m²;

4) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 1MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 4KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDD,

b) 2MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 5KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDD,

c) 5MN, 6MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 5KDW,

d) 9MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDD,

e) 17MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 20KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 3KDD,

f) 18MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 19KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDD,

g) 36MN, 48MN, 50MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 27KDW,

h) 55MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 37KDW,

i) 58MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 40KDW i z drogi powiatowej bezpośrednio przylegającej do granic opracowania planu,

j) 60MN z drogi powiatowej bezpośrednio przylegającej do granic opracowania planu;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 6.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 29U o powierzchni 0,4065 ha, 59U o powierzchni 0,1313 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: handel, usługi rzemiosła.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca, jednokondygnacyjna,

b) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych;

2) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- a) obowiązująca - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 11KDW, 37KDW, 21KPj;
- 3) wysokość zabudowy - max. 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
- a) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45°.
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni:
- a) zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min.30% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny - 0,2,
 - b) maksymalny - 0,5.
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
 - 2) obowiązują ustalenia wg § 6.
5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:
- 1) tereny 29U, 59U wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
 - 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.
6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Ustalenia w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 29U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDD,
 - b) 59U poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 37KDW;
 - 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 10 ust. 6.
- § 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 7US o powierzchni 0,0762 ha, 19US o powierzchni 0,1758 ha, 52US o powierzchni 0,1129 ha.
2. Ustala się następujący zakres usług:
- 1) 19US, 52US - realizacja placu zabaw wraz z elementami małej architektury;
 - 2) 7US - realizacja miejsc służących rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi, ścieżka piesza wraz z elementami małej architektury [np. plac zabaw typu "małpi gaj", itp.] w powiązaniu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 10ZN.
3. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni terenu funkcjonalnego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia terenu oraz realizację ścieżki rowerowej;
 - 4) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 7US, 19US, 52US wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) 7US poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD;

2) 19US poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 19KDW;

3) 52US poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 39KDW.

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 13EE o powierzchni 0,0089 ha, 22EE o powierzchni 0,0124 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i sposobu zagospodarowania terenu:

1) rodzaj stacji transformatorowej - słupowa lub kontenerowa;

2) wysokość stacji transformatorowej dostosowana do obowiązujących w tym zakresie norm;

3) nakaz zabezpieczenia terenu poprzez ażurowe ogrodzenie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 13EE, 22EE wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 13EE poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDW,

b) 22EE poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 17KDW;

2) budowa stacji transformatorowych nie rodzi potrzeby realizacji miejsc postojowych;

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zasilanie stacji napowietrzną linią elektroenergetyczną SN przewidzianą docelowo do skablowania;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnych do funkcjonowania planowanych stacji transformatorowych.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 30ZP o powierzchni 0,0665 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni terenu elementarnego;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu, realizację ścieżki rowerowej i pieszej;

4) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały, a także:

1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;

2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenu 30ZP poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 21KPj.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami, 10ZN o powierzchni 7,3957 ha, 11ZN o powierzchni 2,3715 ha, 24ZN o powierzchni 0,1091 ha, 34ZN o powierzchni 0,1600 ha, 45ZN o powierzchni 0,1864 ha, 57ZN o powierzchni 1,3902 ha, 61ZN o powierzchni 2,8511 ha.

2. W ramach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 57ZN pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu grunt sklasyfikowany jako las.

3. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni terenu funkcjonalnego, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit. b;
- 3) grunty leśne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 57ZN należy zagospodarować zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) na gruntach sklasyfikowanych jako las na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 57ZN obowiązuje:
 - a) użytkowanie wyłącznie jako zieleń leśna;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni gruntu leśnego;
 - c) zachowanie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej;
 - d) zakaz prowadzenia prac ziemnych niezwiązanych z przeznaczeniem terenów leśnych, a uwzględnionych w planie urządzenia lasu;
 - e) zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu, realizację ścieżki rowerowej i pieszej - poza gruntami sklasyfikowanymi jako las;
- 6) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami - poza gruntami sklasyfikowanymi jako las oraz trzcinowiskiem.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów zasłaniających trójkąty widoczności na zakrętach i skrzyżowaniach, utrzymania skrajni poziomej i pionowej z wyłączeniem terenów sklasyfikowanych jako las;
- 2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 10ZN, 11ZN, 24ZN, 34ZN, 45ZN, 57ZN, 61ZN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału geodezyjnego w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 10ZN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 3KDD ;
- 2) 11ZN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 3KDD i drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDW;
- 3) 24ZN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 17KDW i 19KDW;
- 4) 34ZN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 24KDW i 25KDW;

- 5) 45ZN poprzez ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem 33KP;
- 6) 57ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 40KDW;
- 7) 61ZN poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 41KPj;

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 20. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **49ZL** o powierzchni 0,0643 ha, **51ZL** o powierzchni 1,3145 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) na gruntach leśnych obowiązuje:

- a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- b) użytkowanie wyłącznie jako zieleni leśna,
- c) zachowanie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej,
- d) zakaz prowadzenia prac ziemnych niezwiązanych z przeznaczeniem terenów leśnych, a uwzględnionych w planie urządzenia lasu,
- e) zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100% powierzchni terenu funkcjonalnego;

3) grunty leśne należy zagospodarować zgodnie z planem urządzenia lasu;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;

2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym szaty roślinnej;

3) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 49ZL i 51ZL wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;

3) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału geodezyjnego w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) 49ZL poprzez drogę gruntową położoną na styku z granicą opracowania planu;

2) 51ZL poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 37KDW;

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych [dojazdowych], oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** o powierzchni 1,6846 ha, **2KDD** o powierzchni 1,0746 ha, **3KDD** o powierzchni 0,7738 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDD – 14m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg 2KDD i 3KDD – 12m - zgodnie z rysunkiem planu

3) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik,

4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni wzdłuż dróg od strony zabudowań;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDW** o powierzchni 0,2115 ha, **5KDW** o powierzchni 0,4182 ha, **7KDW** o powierzchni 0,1005 ha, **8KDW** o powierzchni 0,4518 ha, **9KDW** o powierzchni 0,3213 ha, **10KDW** o powierzchni 0,0862 ha, **11KDW** o powierzchni 0,1956 ha, **12KDW** o powierzchni 0,1438 ha, **13KDW** o powierzchni 0,2294 ha, **14KDW** o powierzchni 0,2898 ha, **15KDW** o powierzchni 0,3526 ha, **16KDW** o powierzchni 0,0818 ha, **17KDW** o powierzchni 0,2297 ha, **18KDW** o powierzchni 0,1346 ha, **19KDW** o powierzchni 0,5670 ha, **20KDW** o powierzchni 0,6547 ha, **23KDW** o powierzchni 0,3081 ha, **24KDW** o powierzchni 0,2570 ha, **25KDW** o powierzchni 0,2569 ha, **26KDW** o powierzchni 0,2575 ha, **27KDW** o powierzchni 0,9248 ha, **31KDW** o powierzchni 0,2542 ha, **35KDW** o powierzchni 0,1238 ha, **37KDW** o powierzchni 0,5837 ha, **39KDW** o powierzchni 0,2785 ha, **40KDW** o powierzchni 0,2177 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg – 12m - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 7KDW, 12KDW, 19KDW, 24KDW÷26KDW, 31KDW, 35KDW, 37KDW, 40KDW – 10m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi 4KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 40KDW zakończone placami do zawracania;
- 4) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni wzdłuż dróg od strony zabudowań;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 4KDW÷5KDW, 7KDW÷20KDW, 23KDW÷27KDW, 31KDW, 36KDW÷37KDW, 39KDW, 40KDW wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnich, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KPj** o powierzchni 0,0790 ha, **21KPj** o powierzchni 0,0825 ha, **22KPj** o powierzchni 0,3114 ha, **38KPj** o powierzchni 0,0192 ha, **41KPj** o powierzchni 0,0132 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnich KPj – 8,0m - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 38KPj, 41KPj - 3,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój poprzeczny dróg - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni wzdłuż dróg od strony zabudowań;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 6KPj, 21KPj, 22KPj, 38KPj, 41KPj wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

1) w liniach rozgraniczających ciągu pieszego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;

2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **28KP** o powierzchni 0,0108 ha, **29KP** o powierzchni 0,0094 ha, **30KP** o powierzchni 0,0192 ha, **32KP** o powierzchni 0,0256 ha, **33KP** o powierzchni 0,0120 ha, **34KP** o powierzchni 0,0096 ha, **36KP** o powierzchni 0,0192 ha, **42KP** o powierzchni 0,0137 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 28KP ÷ 30KP, 32KP ÷ 34KP, 36KP, 42KP – 3,0m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 28KP ÷ 30KP, 32KP ÷ 34KP, 36KP, 38KP, 42KP wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w liniach rozgraniczających ciągu pieszego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze sklasyfikowanych jako:

1) RIVa o powierzchni 16,09 ha;

2) RIVb o powierzchni 5,81 ha;

3) LIV o powierzchni 2,05 ha;

4) RV o powierzchni 27,21 ha;

5) W-LV o powierzchni 0,02 ha;

6) LV o powierzchni 2,38 ha;

7) PsV o powierzchni 2,21 ha;

8) RVI o powierzchni 16,69 ha;

9) RZVI o powierzchni 0,79 ha;

10) N o powierzchni 2,48 ha.

§ 26. 1. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, w wysokości 5%.

2. W ramach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem ZN i ZL nie następuje wzrost wartości z tytułu uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Tereny te pozostają w dotychczasowym użytkowaniu z utrzymaniem w stanie niezmienionym istniejącej szaty roślinnej, dlatego też dla terenów tych ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marianowo.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Marianowie.

Przewodniczący Rady Gminy

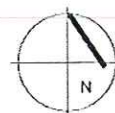


Piotr Dędek

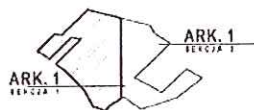
GMINA **MARIANOWO**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY MARIANOWO
 Obręb ewidencyjny Marianowo



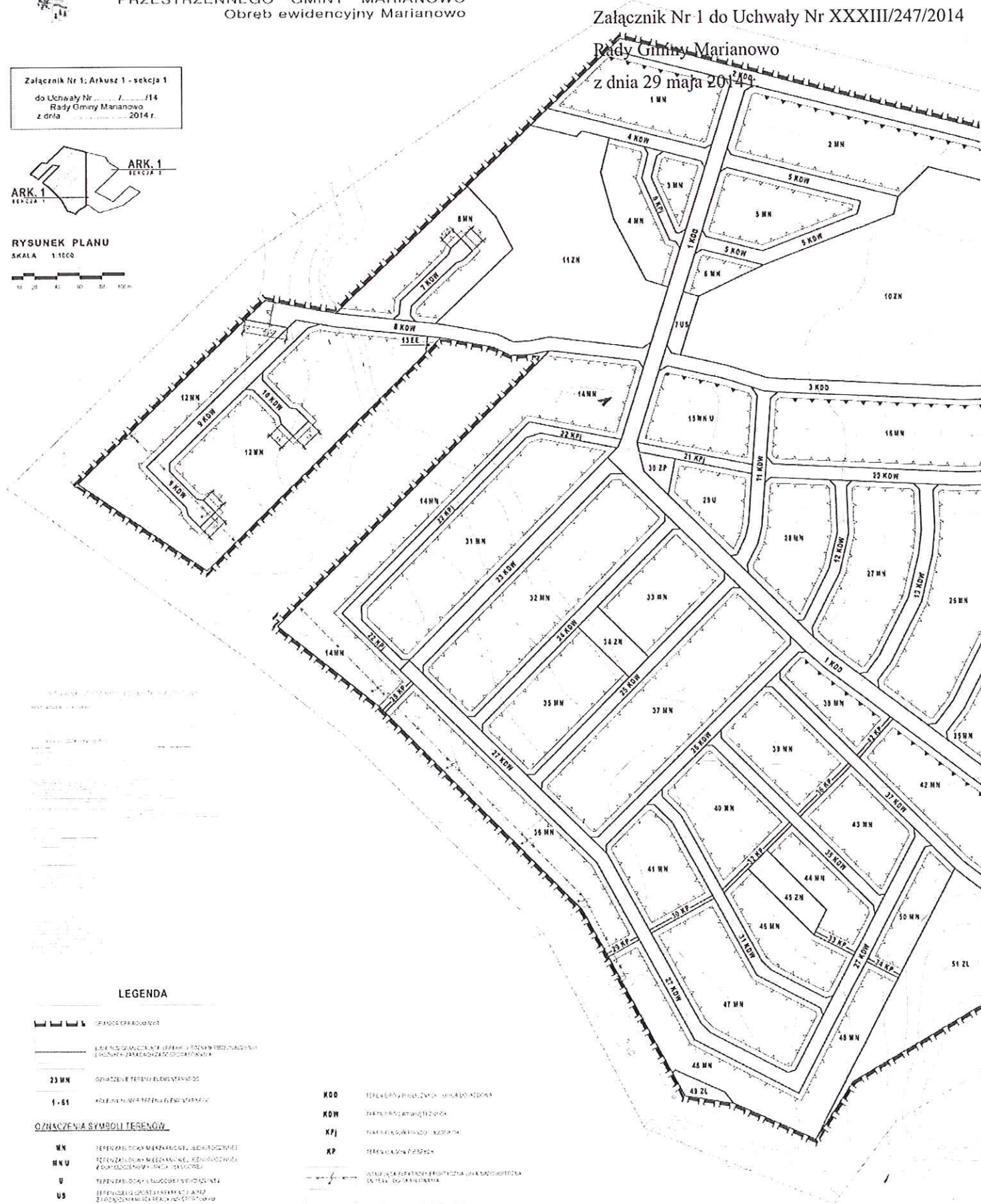
Załącznik Nr 1: Arkusz 1 - sekcja 1
 do Uchwały Nr/14
 Rady Gminy Marianowo
 z dnia 2014 r.



RYSUNEK PLANU
 SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/247/2014
 Rady Gminy Marianowo
 z dnia 29 maja 2014 r.



LEGENDA

OBRĘB TERENOWY GOSPODARSTWA

LINIA PODZIAŁU TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIA SYMBOLI TERENOWY

MN TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
MNU TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
U TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
US TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
ZN TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
ZL TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
2P TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
EE TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA
KDZ TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA

KDD TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA

KDN TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA

KPJ TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA

KP TERENY DLA WYKONANIA WYKONANIA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

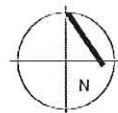
OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

OZNACZENIE TERENOWY GOSPODARSTWA

PRZEWODNICZĄCY

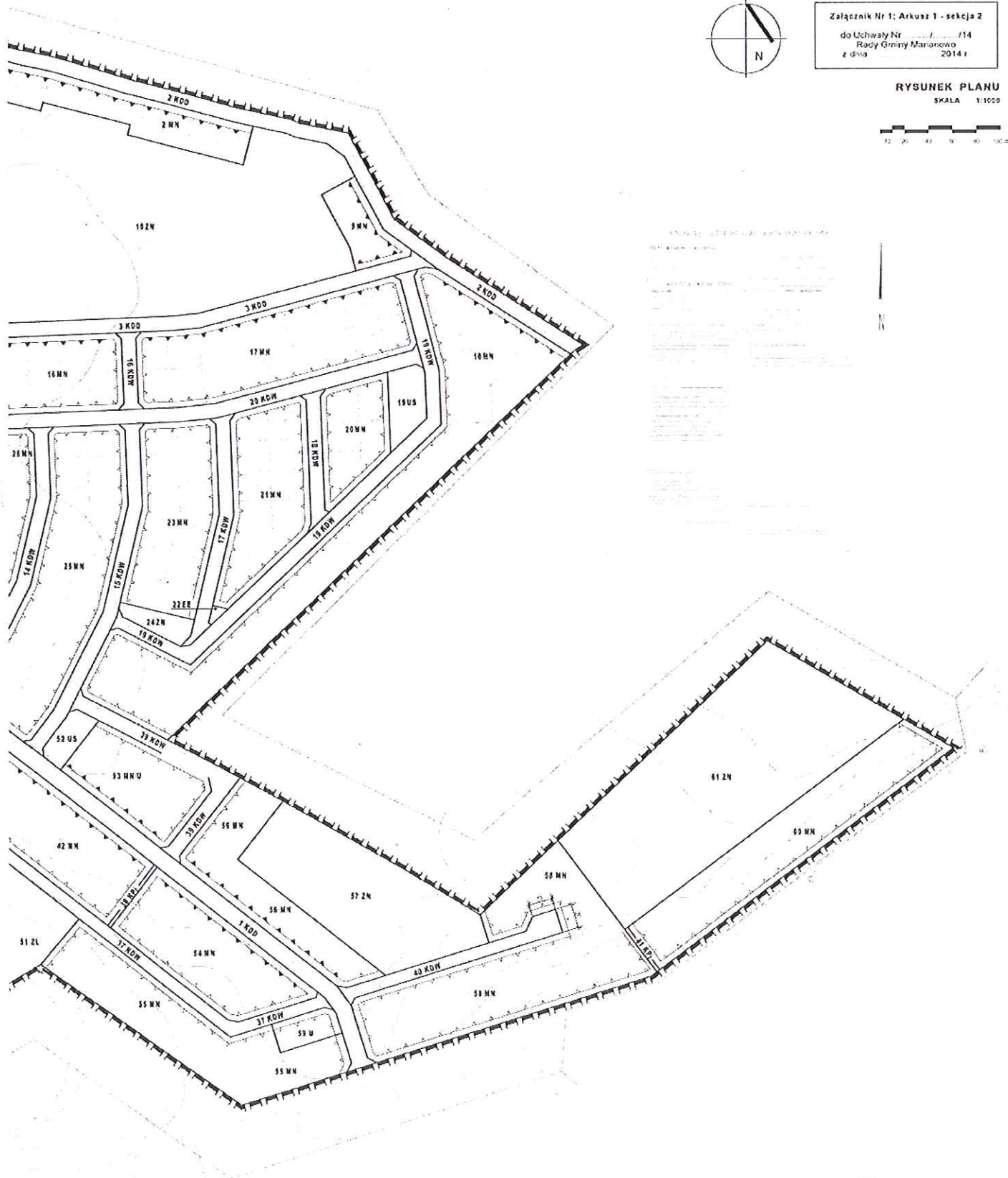
Rady Gminy

Id: 8E476SD7-83A4-4991-9FCA-67CA30BC110C. Podpisany

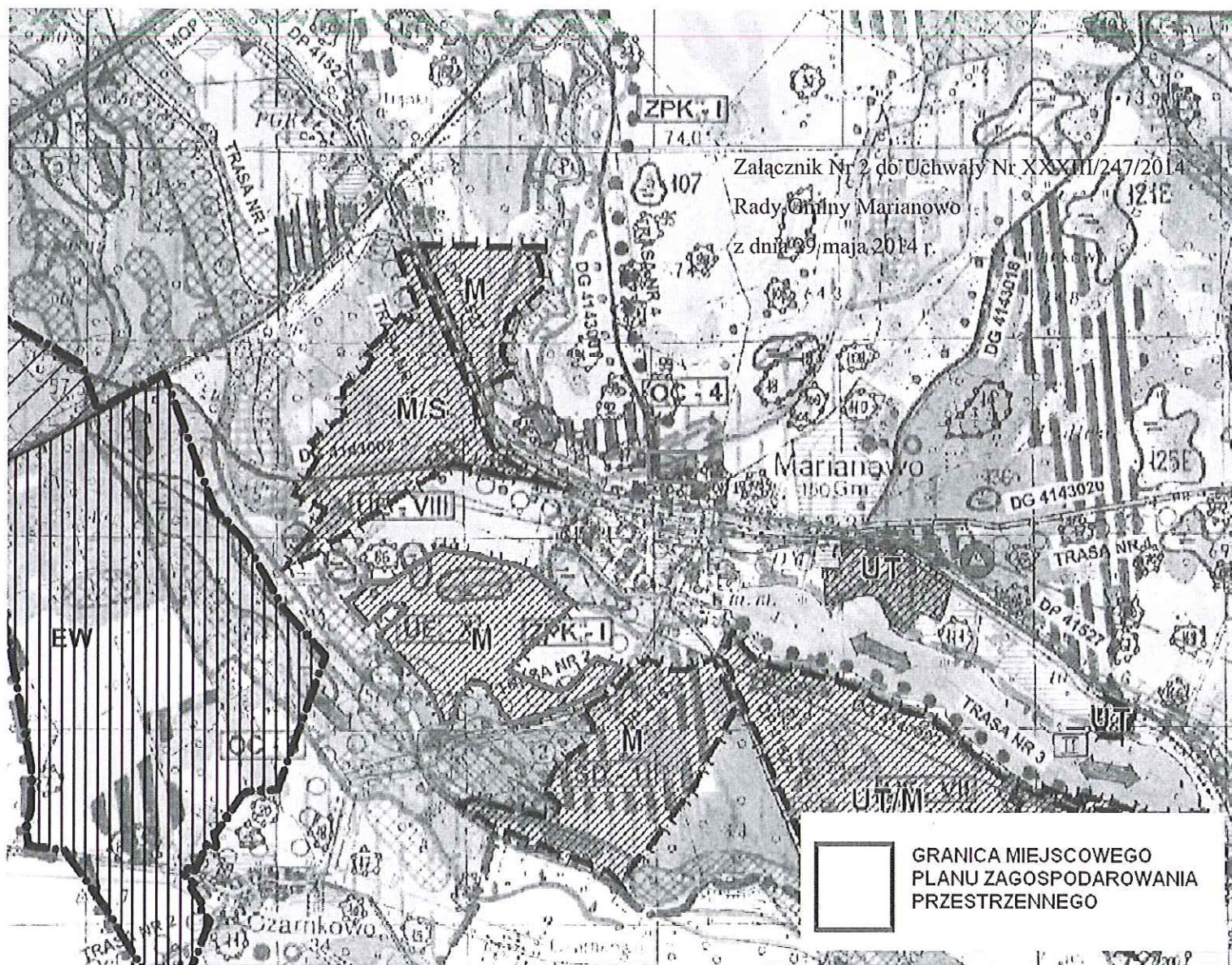


Załącznik Nr 1: Arkusz 1 - sekcja 2
do Uchwały Nr/14
Rady Gminy Marianowo
z dnia 2014 r.

RYСУNEK PLANU
SKALA 1:1000



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Piotr Dędek



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Piotr Dędek
Piotr Dędek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/247/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że wszystkie uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostały uwzględnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
P. Dędek
Piotr Dędek

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/247/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych oraz sieci infrastruktury technicznej), należących do zadań własnych gminy, pochodzić będą z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w szczególności z eksploatatorami sieci, w celu optymalizacji wydatków.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Piotr Dędek

Uzasadnienie

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie Marianowo w gminie Marianowo. Obecnie teren objęty opracowaniem stanowi nieuporządkowaną przestrzennie część gminy, na której dominuje głównie funkcja rolna. Plan zakłada wyznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wkomponowanych w kompleksy zielone. Kompleksy te częściowo stanowią grunty sklasyfikowane jako leśne, które pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Ponadto przewiduje się lokalizację usług mających na celu obsługę powstałych osiedli domków jednorodzinnych i kompleksy terenów usług sportu i rekreacji pozwalających na zapewnienie miejsca relaksu i aktywnego wypoczynku dla przyszłych mieszkańców.

Ponieważ obszar opracowania planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Ińska” (PLB 320008) plan wprowadził stosowne ograniczenia pozwalające na ograniczenie oddziaływania planowanych funkcji na obszar chroniony.

W uchwale uchwalającej plan ustalono również procentową wartość stawki służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647], pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości w wysokości 5% oraz 0%. Stawka 0% została ustalona dla tych terenów, w stosunku do których nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Wynika to z faktu, iż tereny oznaczone w miejscowym planie symbolem ZN i ZL pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu istniejącej szaty roślinnej z zakazem prowadzenia tam jakichkolwiek prac budowlanych czy też wycinki drzew.

Podjęte czynności proceduralne przy sporządzeniu planu zgodne są z kolejnymi czynnościami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647], a ustalenia projektu planu zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marianowo.

Projekt miejscowego planu został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie organy i instytucje zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu planu w zakresie swojej własności rzeczowej, a wynikające z art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu i zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Przeprowadzone zostało postępowanie z udziałem społeczeństwa w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali bez uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Nie zgłoszono też żadnych uwag ani wniosków w związku z udziałem społeczeństwa. Postępowanie związane ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostanie ostatecznie zakończone z chwilą opublikowania planu miejscowego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i przekazania przyjętego dokumentu Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu - zgodnie z wymogami art. 55 ust. 4 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [Dz. U. nr 199, poz. 1277 z późniejszymi zmianami].

Projekt uchwały zawiera załącznik nr 4 potwierdzający, iż na obszarze objętym miejscowym planem znajdują się tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedmiocie jak wyżej z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu.

WÓJT GMINY
Elżbieta Rink

