

**UCHWAŁA NR LVI/418/2023
RADY GMINY JEŻEWO**

z dnia 24 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części
obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo, zwany dalej planem, w granicach określonych uchwałą nr XXX/239/2021 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo.

2. Integralną część planu miejscowego stanowi rysunek planu w skali 1:1000, składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, jako załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenie objętym planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. W realizacji planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne wraz z aktami wykonawczymi.

2. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, składającym się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) wymiary (w metrach);
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) MN/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług,
 - f) UO – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty,
 - g) UP – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
 - h) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - i) RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - j) R – teren rolniczy,
 - k) ITT – teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji,
 - l) KS – teren obsługi komunikacji – parking,
 - m) KDZ – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - n) KDL – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej,
 - o) KDD – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - p) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 8) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
 - b) strefa ochrony archeologicznej „W”,
 - c) budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - d) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
 - e) strefy przykolejowe, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego:
 - strefa I,
 - strefa II.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akta prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę; dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,

- c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa mieszkaniowa, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem:
- a) podziemnych części budynku mieszkalnego, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
 - c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 7) strefie I – należy przez to rozumieć tereny w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego, na których nie mogą być wykonywane roboty ziemne, z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
- 8) strefie II – należy przez to rozumieć tereny w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, na których wykonywanie robót ziemnych powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej, a także na których obowiązują wymagania dotyczące odległości i warunków usytuowania budowli, drzew i krzewów, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami, dopuszcza się wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, w tym np. handel, działalność biurowa, administracyjna, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne, gastronomia, informacje turystyczne, świetlica wiejska, biblioteka i inne funkcje oświatowo-kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne;
- 10) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, warsztaty ślusarskie, samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie itp.;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości terenu minimum 2,0 m, pełniący funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występujący w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych;
- 12) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;
- 13) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: według ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z tolerancją zwiększenia powierzchni zabudowy i wysokości budynków do 20%;
- 3) wysokość inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków:
 - a) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, określonymi na rysunku planu,
 - b) dla terenów, na których dopuszczono zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a dla terenów, na których nie wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, należy stosować przepisy odrębne;
- 5) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remonty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) zakaz zmiany stosunków wodnych w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu dla poszczególnych terenów według ich przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zabezpieczania budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przed hałasem i drganiem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej „B” – układ ruralistyczny Jeżewa oraz strefy ochrony archeologicznej „W” – wskazano na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” wymagane jest:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
 - c) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy, do historycznej kompozycji ruralistycznej,

- d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego,
 - e) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:
- a) Jeżewo, ul. Dworcowa 2 – dom,
 - b) Jeżewo, ul. Główna 5 – dom,
 - c) Jeżewo, ul. Główna 7 – dom,
 - d) Jeżewo, ul. Główna 9 – dom,
 - e) Jeżewo, ul. Główna 13 – dom,
 - f) Jeżewo, ul. Główna 21 – dom,
 - g) Jeżewo, ul. Główna 31 – dom,
 - h) Jeżewo, ul. Główna 35 – dom,
 - i) Jeżewo, ul. Główna 37 – dom,
 - j) Jeżewo, ul. Główna 41 – dom;
- 4) dla budynków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków ustala się:
- a) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
 - b) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,
 - c) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację,
 - d) zakaz zmiany i podziałów wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów, w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach,
 - e) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
 - f) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,
 - g) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku,
 - h) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
 - i) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących, tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach budynku;
- 5) należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: według ustaleń szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie występują;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach – nie występują;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów wód powierzchniowych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód – nie występują;
- 4) tereny górnicze – nie występują;
- 5) udokumentowane złoża kopalin – nie występują;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – dla obszaru województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, krajobrazy priorytetowe nie występują w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokościach 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz nasadzeń i utrzymywania zadrzewienia, zakrzewienia i innej roślinności o wysokości powyżej 4,0 m n.p.t.;
- 3) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m od granicy cmentarza (zlokalizowanego poza granicami obszaru planu), zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obszar planu przylega do linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory – Tczew, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wyznacza się strefy przykolejowe, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazane na rysunku planu: strefa I i strefa II.

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

- 1) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu pojazdów i ruchu pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów w wyznaczonych miejscach, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów: poprzez drogi publiczne oraz wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 4) występujące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie danego terenu;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości płynne;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych,
 - b) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się źródła energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 12) zasady zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) zasady obsługi w zakresie odpadów: gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

13. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych – 0%,
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem 1MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2;
- 4) część terenów oznaczonych symbolami 12MN i 14MN oraz w całości teren oznaczony symbolem 13MN znajdują się w strefie ochrony archeologicznej „W” – obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - b) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się lukarny;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację wolno stojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 1,5;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 46KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) 2MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 48KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) 9MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 51KDW i 52KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- d) 10MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 52KDW i 53KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - e) 11MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 53KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - f) 12MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 54KDW, 55KDW i 56KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - g) 13MN – z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 54KDW, 55KDW i 56KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - h) 14MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **4MN, 5MN, 6MN, 8MN**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej, zblokowanej dla dwóch działek, przy granicy działek lub przy granicy w narożnikach działek;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem 6MN znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;
- 5) część terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN i 8MN oraz w całości teren oznaczony symbolem 6MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - b) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się lukarny;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 1,5;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

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

1) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) 4MN – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 43KDL oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) 5MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 47KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) 6MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) 8MN – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 49KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **3MN**, **7MN**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej, zblokowanej dla dwóch działek, przy granicy działek lub przy granicy w narożnikach działek;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem 3MN i w całości teren oznaczony symbolem 7MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym:

- a) wysokość zabudowy do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- b) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, dopuszcza się lukarny;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 1,5;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m².
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 3MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 44KDD i 45KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 48KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) 7MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 44KDD i 45KDD – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **15MW**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zabudowa garażowa wyłącznie w formie zespołów, zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 12,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 3,0;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni działki;
- 6) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy usługowej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **16U**, **18U**, **19U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem 19U znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;
- 5) część terenu oznaczonego symbolem 19U oraz w całości teren oznaczony symbolem 18U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 15,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych,
- 2) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 2,0;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 80% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 100 m² powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 16U – z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 50KDW i 51KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) 18U – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 49KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) 19U – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem 17U.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dopuszcza się budowę i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem i obsługą stacji paliw;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- 2) geometria dachów:
 - a) płaskie lub jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
 - b) dopuszcza się dachy łukowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,6;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 30% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na pięciu zatrudnionych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **20U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z handlem, takie jak stoiska, przekrycia namiotowe;
- 3) teren w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **21U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych,
- 2) geometria dachów: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 2,0;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14.1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **22MN/MW/U**, **23MN/MW/U**, **24MN/MW/U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej, zespolonej dla dwóch działek, przy granicy działek lub przy granicy w narożnikach działek;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 22MN/MW/U i 24MN/MW/U znajdują się budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 4;
- 4) tereny w całości znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2;
- 5) część terenu oznaczonego symbolem 24MN/MW/U znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;

6) wszystkie funkcje mogą występować wspólnie lub oddzielnie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalem usługowym do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 12,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 4) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 35°;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 1,5;
- 6) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 7) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 80% powierzchni terenu lub działki;
- 8) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla jednego mieszkania, realizowane jako stanowisko odkryte lub garażowe,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 22MN/MW/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- b) 23MN/MW/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) 24MN/MW/U – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **25U/MW**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) funkcje mieszkaniowe i usługowe mogą występować wspólnie;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej funkcja usługowa lokalizowana wyłącznie w najniższej kondygnacji budynku;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabudowa garażowa wyłącznie w formie zespolonej, zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 12,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 35°;
- 3) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 35°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1, maksymalnie 3,0;
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum:

- a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla jednego mieszkania, realizowane jako stanowisko odkryte lub garażowe,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 50KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **26UO**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 15,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie,
- 2) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1, maksymalnie 3,0;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 80% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 150 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **27UP**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 15,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,
- 2) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 25°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 3,0;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 50KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren usług sportu i rekreacji – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **28US**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,
- 2) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 25°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1, maksymalnie 1,5;
- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 44KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 46KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren usług sportu i rekreacji – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **29US**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 1,0;

- 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenu lub działki;
- 6) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe ogólnodostępne na każde 250 m² powierzchni obiektu, realizowane jako stanowiska odkryte,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 49KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem 34RM znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) teren oznaczony symbolem 34RM w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2;
- 5) część terenów oznaczonych symbolami 30RM i 32RM znajduje się w strefie ochrony archeologicznej „W” – obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) budynki mieszkalne:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;
- 2) pozostałe budynki w zabudowie zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy do 15,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli rolniczych, a także urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt – z zachowaniem przepisów odrębnych, parametrów nie ustala się;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 1,5;
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowiska odkryte,
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) 30RM – drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 43KDL – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) 31RM – drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 53KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) 32RM – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 54KDW i 56KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) 33RM – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- e) 34RM – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny rolnicze – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **35R**, **36R**, **37R**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) część terenu oznaczonego symbolem 37R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2;
- 3) część terenów oznaczonych symbolami 35R i 37R znajduje się w strefie ochrony archeologicznej „W” – obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) 35R – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 43KDL, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 46KDW, 48KDW i 53KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,,
 - b) 36R – z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 40KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) 37R – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 56KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **38ITT**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- 2) dla masztów i słupów wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) geometria dachów: jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 2° do 20°;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1, maksymalnie 0,5;
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 50% powierzchni terenu lub działki;
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla pracowników obsługi urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 49KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren obsługi komunikacji – parking – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **39KS**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) teren w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 49KDW – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **40KDZ, 41KDZ, 42KDZ.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) droga o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem 40KDZ znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem 40KDZ oraz w całości tereny oznaczone symbolami 41KDZ i 42KDZ znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczony symbolem **43KDL.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) droga o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 3) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **44KDD i 45KDD**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) droga o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 3) część terenów znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji – droga wewnętrzna – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) droga o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem 47KDW oraz w całości teren oznaczony symbolem 49KDW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 2;
- 4) część terenów oznaczonych symbolami 54KDW, 55KDW i 56KDW znajdują się w strefie ochrony archeologicznej „W” – obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz stronie internetowej Gminy Jeżewo.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/418/2023

Rady Gminy Jeżewo

z dnia 24 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu
ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo
ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie.

W dniu 2 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 5 stycznia 2023 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

Nie złożono uwag do przedmiotowego projektu planu,

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt. 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.)].

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/418/2023

Rady Gminy Jeżewo

z dnia 24 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/418/2023

Rady Gminy Jeżewo

z dnia 24 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu
ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo
Dane przestrzenne**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżewo.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU EWIDENCYJNEGO JEŻEWO, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

skala: 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych
- wymiary (w metrach)
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** - teren zabudowy usługowej
- U/MW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług
- UO** - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty
- UP** - teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych
- US** - teren usług sportu i rekreacji
- RM** - teren zabudowy zagrodowej
- R** - teren rolniczy
- ITT** - teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji
- KS** - teren obsługi komunikacji - parking
- KDZ** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD** - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW** - teren komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- strefa ochrony konserwatorskiej "B"
- strefa ochrony archeologicznej "W"
- budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza

strefy przykolejowe, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego:

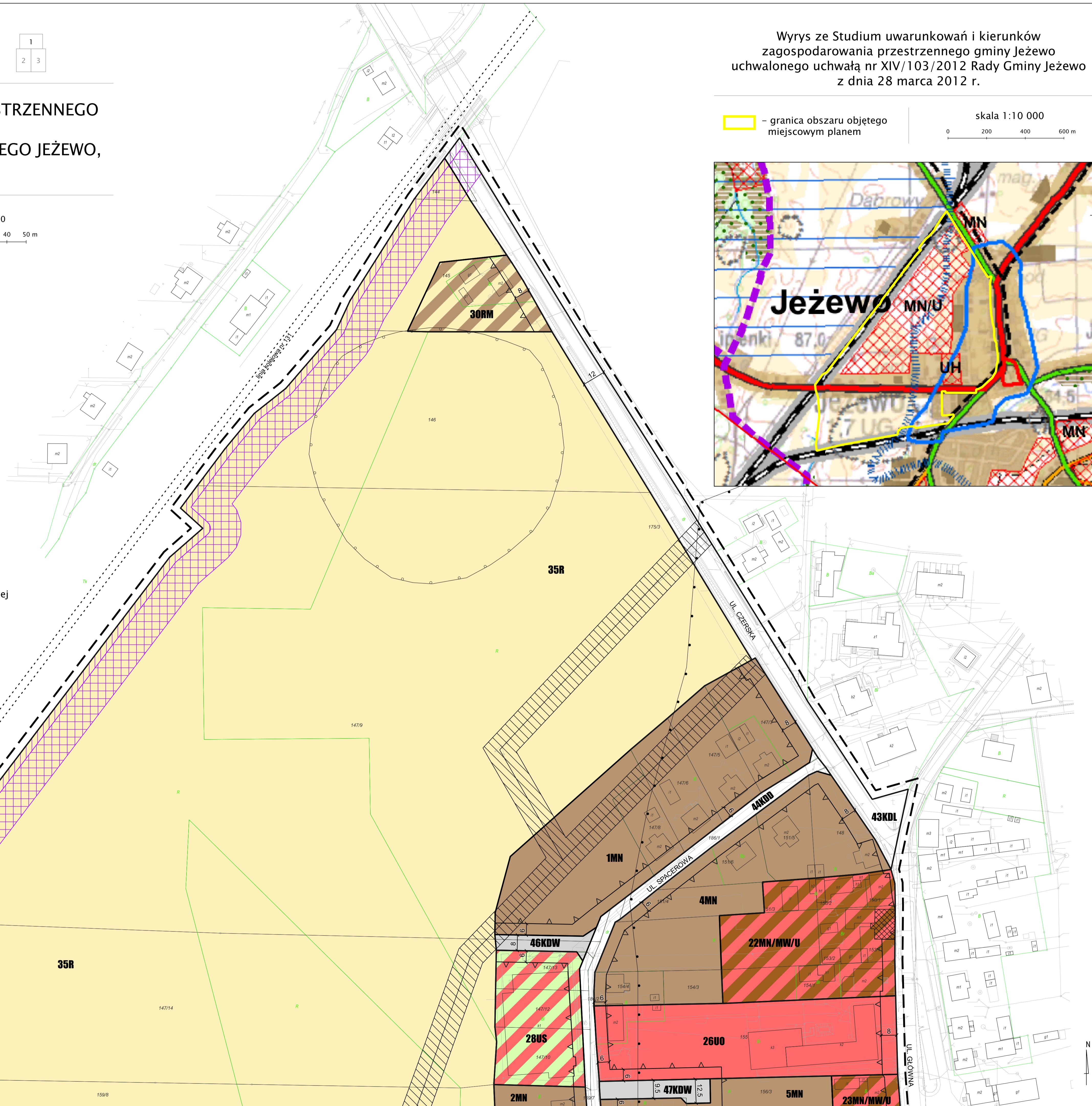
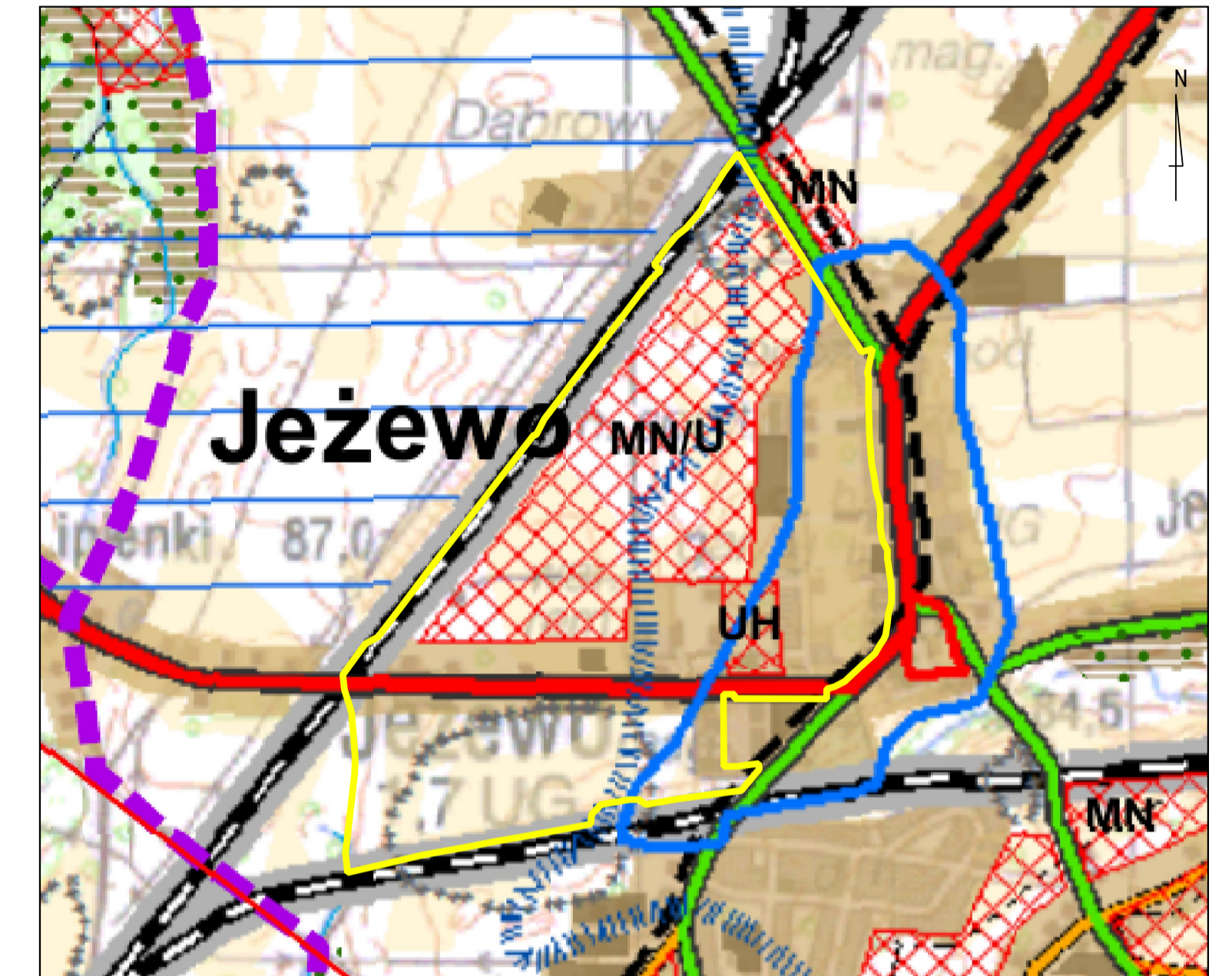
- strefa I
- strefa II

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r.

- granica obszaru objętego miejscowym planem

skala 1:10 000

0 200 400 600 m



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU EWIDENCYJNEGO JEŻEWO, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

skala: 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE





SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** – teren zabudowy usługowej
- U/MW** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług
- UO** – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty
- UP** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych
- US** – teren usług sportu i rekreacji
- RM** – teren zabudowy zagrodowej
- R** – teren rolniczy
- ITT** – teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji
- KS** – teren obsługi komunikacji – parking
- KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej
- KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna

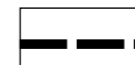
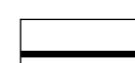
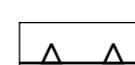

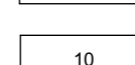
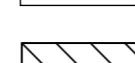
strefy przykolejowe, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego:

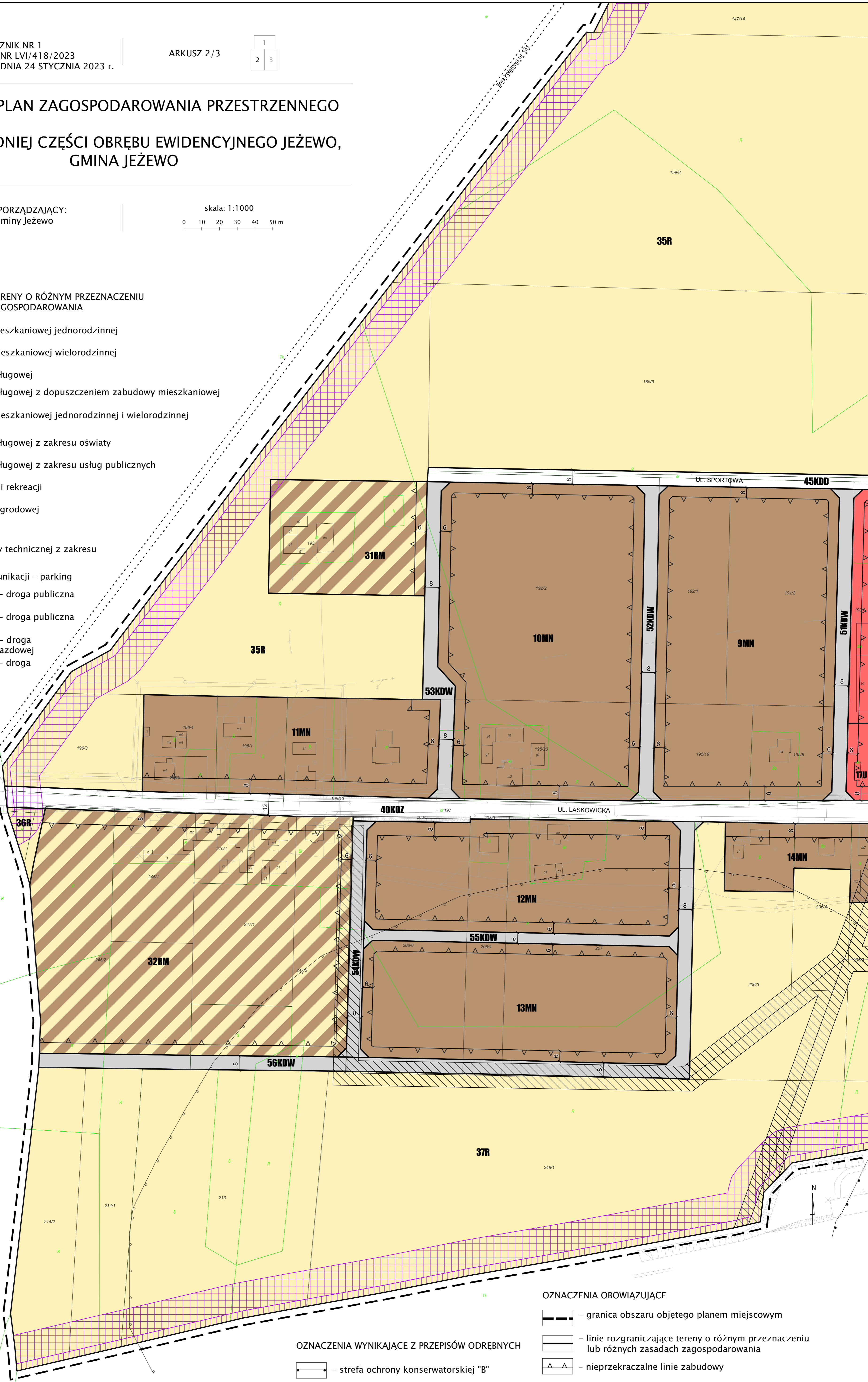
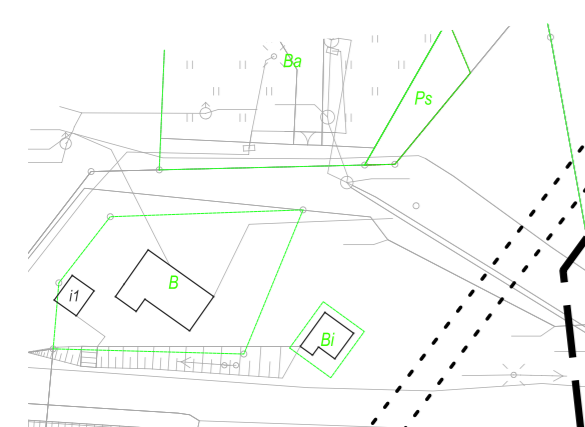
-  – strefa I
-  – strefa II

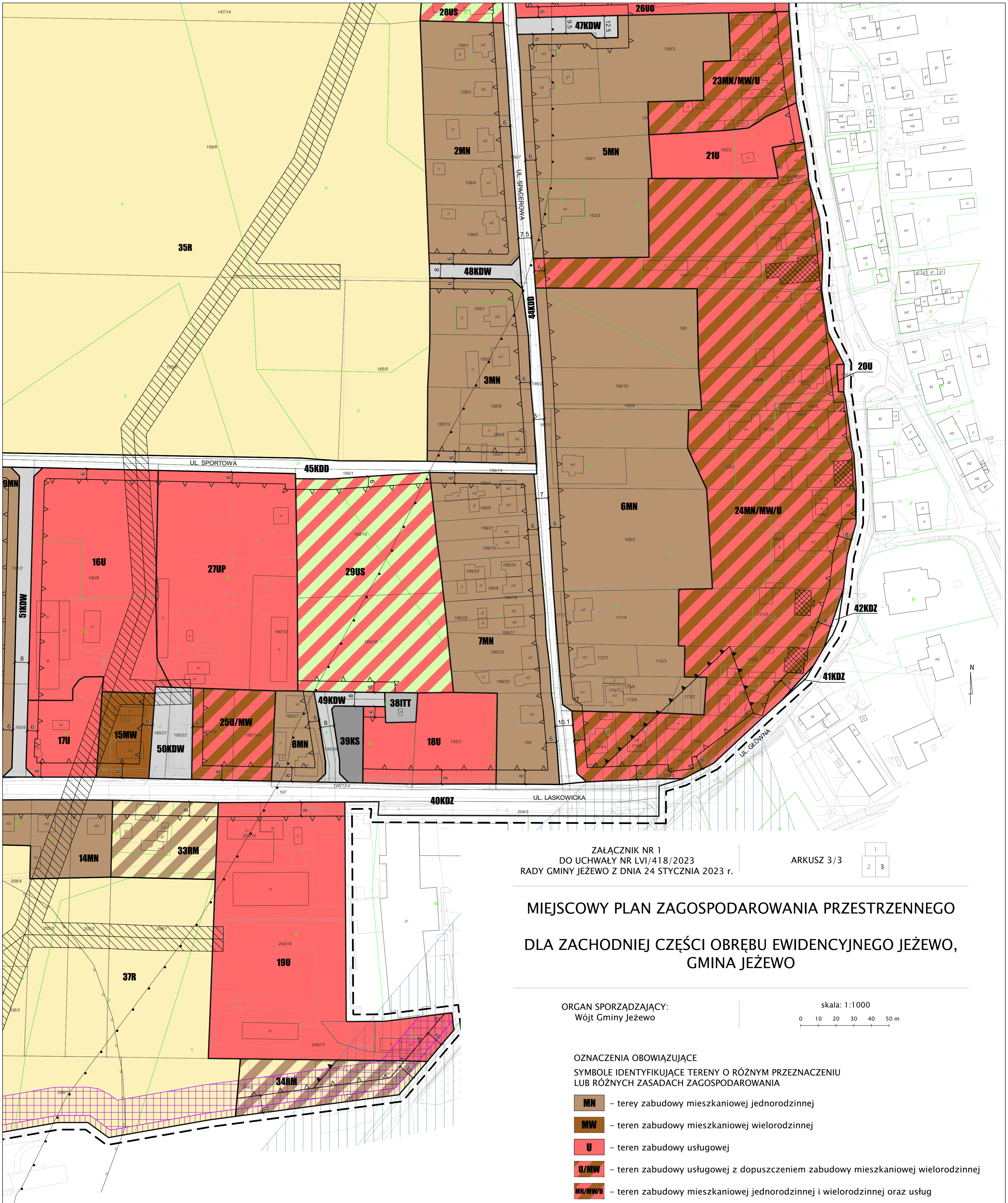
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  – strefa ochrony konserwatorskiej "B"
-  – strefa ochrony archeologicznej "W"
-  – budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
-  – strefa ochrony sanitarnej cmentarza

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

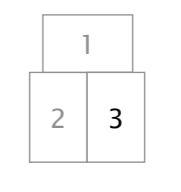
-  – granica obszaru objętego planem miejscowym
-  – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  – nieprzekraczalna linia zabudowy
-  – nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych
-  – wymiary (w metrach)
-  – pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV





ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVI/418/2023
RADY GMINY JEŻEWO Z DNIA 24 STYCZNIA 2023 r.

ARKUSZ 3/3



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JEŻEWO, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

skala: 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- strefa ochrony konserwatorskiej "B"
- strefa ochrony archeologicznej "W"
- budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza
- strefy przykolejowe, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego:
 - strefa I
 - strefa II

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych
- wymiary (w metrach)
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług
- teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty
- teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych
- teren usług sportu i rekreacji
- teren zabudowy zagrodowej
- teren rolniczy
- teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji
- teren obsługi komunikacji - parking
- teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- teren komunikacji - droga wewnętrzna

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r.

Granice obszaru objętego planem wskazano w uchwale nr XXX/239/2021 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia

		w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	<p>Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XXX/239/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo.
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Wójt zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 29 kwietnia 2021 r. Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt - o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu

		<p>projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Jeżewo, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeżewie i sołectwa Jeżewo oraz prasie.</p> <p>W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo w godzinach pracy urzędu tj. poniedziałek, środa, czwartek, piątek: 7:00-15:00; wtorek: 8:00-16:00, w pok. nr 7.</p> <p>W dniu 2 grudnia 2022 r. w Urzędzie Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo, w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie o godz. 10:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dyskusja publiczna prowadzona była równolegle w formie zdalnej, za pośrednictwem Internetu. Dnia 5 stycznia 2023 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wpłynęła żadna uwaga.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	<p>Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w miejscowości Jeżewo – jej zachodniej części, między torami kolejowymi i jednym z głównych ciągów komunikacyjnych wsi. Zadaniem miejscowego planu jest ustalenie koncepcji zagospodarowania terenów, spójnej z oczekiwaniami rozwojowymi mieszkańców oraz istniejącymi zainwestowaniem – istniejącą zabudową usługową, mieszkaniową (w tym zabytkową). W tym celu utrzymano funkcje dla obiektów istniejących, głównie wzdłuż dróg, a także wyznaczono tereny z możliwością realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, jako kontynuację i utrzymanie ciągłości zabudowy. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość powstania nowych zabudowań o podobnej funkcji do obiektów istniejących i powstających w otoczeniu. Tereny posiadają obsługę komunikacyjną, po realizacji założeń planu powstanie zespół zabudowy o funkcjach zgodnych z założeniami rozwoju wsi oraz właścicieli ziemi. Przewidziano również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jeżewo, gmina Jeżewo”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</p>
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	<p>Plan wyznacza następujące przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, c) U – teren zabudowy usługowej, d) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, e) MN/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług, f) UO – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, g) UP – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, h) US – teren usług sportu i rekreacji, i) RM – teren zabudowy zagrodowej, j) R – teren rolniczy, k) ITT – teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji, l) KS – teren obsługi komunikacji – parking, m) KDZ – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej,

		<p>n) KDL – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, o) KDD – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, p) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna. Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłyną na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżewo” – uchwalonej uchwałą nr XXIX/231/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan