

UCHWAŁA NR XXV/136/2017

RADY GMINY KARNIEWO

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/197/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo, zmienioną Uchwałą Nr V/26/2015 Rady Gminy Karniewo z dnia 14 maja 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo oraz Uchwałą Nr XVIII/93/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo, po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/172/2013 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 grudnia 2013 r., uchwała się co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 5) obiekty i obszary chronione planem:
 - a) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej;

- granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A",
- granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B",
- granica strefy obserwacji archeologicznych "OW";

6) wymiarowanie podane w metrach;

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- 2) pomniki przyrody,
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 50 m,
- 4) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 150 m.

3. Pozostałe niewymienione w ust. 1 i 2 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń w granicach obszaru planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

6) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów ustawy o rzemiosle;

7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane;

10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;

3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;

4) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;

5) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem **UKs**;

6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **US**;

- 7) tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **PU**;
- 8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 9) tereny cmentarzy czynnych – oznaczone symbolem **ZC**;
- 10) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 12) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 13) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 14) tereny rolnicze z dużym udziałem użytków zielonych – oznaczone symbolem **RZ**;
- 15) tereny rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem **Wr**;
- 16) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych – oznaczone symbolem **KDr**;
- 17) tereny obiektów infrastruktury kanalizacyjnej - oznaczone symbolem **K**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone symbolem **KDGP**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**;
- 23) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem **KXJ**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Nakaz stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 15° do 48° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich o spadkach w granicach od 2° do 15° lub dachów opartych na łuku z zastrzeżeniem § 43 ust. 4 lit. h tiret pierwsze oraz § 46 ust. 4 lit. h tiret pierwsze.

§ 8.1. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

2. Na elewacjach budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PU** i **RM** dopuszcza się stosowanie blachy falistej.

§ 9.1. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDGP**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi zbiorczej oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDZ** oraz z drogą publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem terenu **4.KDL**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolami terenu: **1.KDL - 3.KDL, 5.KDL, 6.KDL**, z zastrzeżeniem ust. 2;

- 4) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi dojazdowej oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDD** lub drogą dojazdową położoną poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDW**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 6) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 7) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową do gruntów rolnych oznaczoną symbolem przeznaczenia **KDr**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 8) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 9) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** lub z terenami leśnymi położonymi poza obszarem planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 10) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rowów melioracyjnych oznaczonym symbolem terenu **1Wr - 16.Wr**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 11) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem rowów melioracyjnych oznaczonym symbolem terenu **17.Wr**, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 12) dla terenu 8.UP – po południowo – wschodniej granicy terenu funkcjonalnego, tj. na linii rozgraniczającej teren 8.UP z terenem 11. MNU, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej maksymalną wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 20 m.

§ 11.1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 pkt 1 oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą:

- 1) wydzieleni w celach realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wydzieleni terenu pod drogi wewnętrzne lub drogi publiczne oraz ich poszerzenia,
- 3) powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona - będzie miała po podziale minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami § 22 pkt 1.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 13. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **ZP, ZC, ZL, WS, RZ** oraz **Wr**.

§ 14. Zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN** i **ZP** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **UP**, **US** oraz **UKs** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 16. Na terenie oznaczonym symbolem terenu **1.ZP** zlokalizowane są 4 obiekty objęte ochroną w formie pomników przyrody, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 17. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18.1. Plan wskazuje, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kościół parafialny (nr rej. A-93, decyzja z dnia 8 grudnia 1961 r.);
- 2) zespół podworski składający się z dworu, parku oraz pozostałości średniowiecznego gródka rycerskiego (nr rej. A-274, decyzja z dnia 6 grudnia 1993 r.).

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19.1. Plan wskazuje, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) cmentarz parafialny, 2 poł. XIX w. - ul. Wiejska 1;
- 2) grota piwniczna, 1934 r. - ul. Mazowiecka 3;
- 3) dzwonnica przykościelna, poł. XIX w. - Plac Kościelny 3;
- 4) brama przykościelna, XIX w. - Plac Kościelny 3;
- 5) kapliczka, poł. XIX w. - Plac Kościelny 3;
- 6) plebania, k. XIX w. - Plac Kościelny 3;
- 7) budynek gospodarczy przy plebani, 1912 r. - Plac Kościelny 3;
- 8) urząd pocztowy, ok. 1925 r. - ul. Pułtuska 5;
- 9) budynek mieszkalny, 1930 r. - ul. Pułtuska 10;
- 10) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. - ul. Pułtuska 19;
- 11) budynek mieszkalny, ok. 1930 r. - ul. Szkolna 11;
- 12) budynek mieszkalny, pocz. XX w. - ul. Zawodzie 4;

13) budynek mieszkalny, pocz. XX w. - ul. Zawodzie 5.

2. Obiekt wskazany w ust. 1 pkt. 1 obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej "B" - obowiązują ustalenia jak w § 21 ust. 3.

3. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt. 2 - 13 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznej formy obiektu;
- 2) dostosowanie współczesnej funkcji obiektu do wartości zabytkowych;
- 3) dopuszczenie rozbiórki obiektu w przypadku jego złego stanu technicznego, po wykonaniu pełnej dokumentacji architektonicznej obiektu i przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 20.1. Ustala się ochronę, oznaczonych na rysunku planu granicami i opisanych oznaczeniem literowo-cyfrowym, stanowisk archeologicznych:

- 1) AZP 44-66/14 - osada, XI-XIII w.;
- 2) AZP 44-66/15 - osada, V epoka brązu, okres holsztacki-wcz., okres lateński / osada X w.;
- 3) AZP 44-66/16 - osada, XIII-XIV-XVI w.;
- 4) AZP 44-66/17 - nieokreślona, OH / osada, do XIII w., po XIII w. (fragment stanowiska);
- 5) AZP 44-66/19 - osada, okres lateński.

2. Na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 20 ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 21.1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) ścisłej ochrony konserwatorskiej "A";
- 2) pośredniej ochrony konserwatorskiej "B";
- 3) obserwacji archeologicznych "OW".

2. Dla zespołu podworskiego wraz z kościołem parafialnym objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" ustala się:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz charakterystycznych elementów tego układu;
- 3) usunięcie elementów zniekształcających założenie historyczne;
- 4) dopuszczalne nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem zespołu;
- 5) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- 6) nakaz zachowania budynku kościoła jako przestrzennej dominanty wysokościowej założenia;
- 7) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3. Dla cmentarza komunalnego objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej "B" ustala się:

- 1) zachowanie i konserwację historycznego układu przestrzennego, w tym lokalizację kaplic, bram, ogrodzeń, układów zieleni;

- 2) nakaz zachowania historycznych nagrobków oraz obiektów sztuki sepulkralnej;
- 3) dopuszczenie nowych inwestycji wyłącznie jako uzupełnienia już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 4) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;

4. Dla strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" (granica strefy jest tożsama z granicą stanowiska archeologicznego) obowiązują ustalenia jak w § 20 ust. 2.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolami terenu: **1.MN - 14.MN, 16.MN - 19.MN, 21.MN** oraz **22.MN**:

- 1000 m² - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 500 m² - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) na terenach oznaczonych symbolami terenu: **15.MN, 20.MN** oraz **23.MN**: – 800 m²,

c) na terenach oznaczonych symbolami terenu: **1.MNU, 2.MNU, 4.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 10.MNU, 11.MNU** oraz **21.MNU - 34.MNU**: – 800 m²,

d) na terenach oznaczonych symbolami terenu: **3.MNU, 5.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 12.MNU - 20.MNU** oraz **35.MNU**:

- 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz w przypadku realizacji na jednej działce zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 500 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

e) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** – 600 m²,

f) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **UP, US** oraz **UKs** – 600 m²,

g) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **PU** – 1000 m²;

2) minimalny front działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN**:

- 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
- 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**:

- 18 m w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- 10 m w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 20 m w przypadku realizacji na jednej działce zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

c) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** – 25 m,

d) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **UP, US** oraz **UKs** - 18 m,

e) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **PU** – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 23.1. Ustala się granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego:

- 1) w odległości 50 m, oznaczoną na rysunku planu;
 - 2) w odległości 150 m, oznaczoną na rysunku planu;
2. W zasięgu granic określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24.1. Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez:

- 1) drogi oznaczone symbolami przeznaczenia: **KDGP, KDZ, KDL** oraz **KDD** - stanowiącymi publiczny układ komunikacyjny;
- 2) drogi oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW** stanowiące drogi wewnętrzne;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem przeznaczenia **KXJ** stanowiące ogólnodostępny układ komunikacyjny.

2. Ustala się obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie komunikacji poprzez przyległe drogi publiczne klasy drogi zbiorczej, lokalnej lub dojazdowej lub poprzez przyległe drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.1. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie wynikającej z następujących wskaźników, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe/lokal mieszkaniowy i lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe/lokal mieszkaniowy,
 - c) dla usług innych niż wymienione w lit. d, e, f, g, h i i oraz k – min. 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² min. 2 miejsca postojowe,
 - d) dla usług handlu – min. 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) dla usług turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – min. 35 miejsc postojowych/100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe/1 pokój,
 - f) dla usług gastronomii – min. 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych,

- g) dla obiektów oświaty – min. 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,
- h) dla usług zdrowia – min. 1 miejsce postojowe/100 m² powierzchni użytkowej lub 2 miejsca postojowe/1 gabinet lekarski,
- i) dla usług sportu i rekreacji oraz kościołów – min. 1 miejsce postojowe/10 użytkowników,
- j) dla cmentarzy – min. 10 miejsc postojowych/1 ha,
- k) dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27.1. Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczając możliwość ich rozbudowy i przebudowy.

2. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 28.1. Urządzenia infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDGP, KDZ, KDL** oraz **KDD** - wskazanymi na rysunku planu, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dn. 80 dla wodociągów;
- 2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej;
- 3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;
- 4) dn. 25 dla gazociągów;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się ich budowę na terenach przeznaczonych na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL** oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** i **RZ**.

§ 29. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę: z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej oraz nowobudowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wód podziemnych w Szlasach-Złotkach położonego poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Ustala się zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków lub oczyszczanie ścieków w oczyszczalniach przydomowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub realizacji oczyszczalni przydomowych dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków;
- 3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych, z dopuszczeniem jak pkt 4;
- 5) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;
- 6) dla pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania - odprowadzanie ich do gruntu lub na powierzchnie gruntu, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 7) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 8) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed sptywem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

§ 31. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o: istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną oraz nowobudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) zachowanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy wykorzystujące: paliwa płynne, energię elektryczną, gaz bezprzewodowy, paliwa stałe lub inne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania ;
- 3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych niskiego ciśnienia.

§ 33. Ustala się zasady gospodarki odpadami - gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w przepisach odrębnych.

§ 34. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i obiektów z zastrzeżeniem § 21 ust 2 i 3;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących masztów antenowych i wolnostojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych z zastrzeżeniem § 21 ust 2 i 3;
- 3) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

Rozdział 9

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

§ 35.1. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia **KDGP** i **KDZ** oraz symbolem terenu **4.KDL** stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się, że tereny: dróg publicznych oznaczone symbolami terenu: **1.KDL-3.KDL**, **5.KDL**, **6.KDL** oraz symbolem przeznaczenia **KDD**, ciągów pieszo-jezdnym oznaczone symbolem przeznaczenia **KXJ**, obiektów infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolem terenu **1.K**, usług publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia **UP** oraz cmentarza czynnego oznaczone symbolem terenu **1.ZC** - stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 37. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.MN - 23.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzone;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży – 9 m,
 - obiektów małej architektury – 7 m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- budynków mieszkaniowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych budynków - 1,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **15.MN, 20.MN** oraz **23.MN** – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.MN - 14.MN, 16.MN - 19.MN, 21.MN** oraz **22.MN** – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **15.MN, 20.MN** oraz **23.MN** – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.MN - 14.MN, 16.MN - 19.MN, 21.MN** oraz **22.MN** – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
- h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) część terenu oznaczonego symbolem terenu **5.MN** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust 4.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.MNU - 35.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e i f;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy usługowej przybudowanej do budynków mieszkaniowych,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami terenu **6.MNU** i **7.MNU** budynki mieszkaniowe należy realizować poza zasięgiem strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 50 m,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - d) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację lokalu usługowego o profilu zgodnym z określonym w lit. c, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - e) część terenu oznaczonego symbolami terenu **6.MNU** i **7.MNU** leży w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 50 i 150 m, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne
 - f) część terenu oznaczonego symbolem terenu **4.MNU** leży w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne,
 - g) na terenach oznaczonych symbolami terenu: **3.MNU**, **5.MNU**, **8.MNU**, **9.MNU**, **12.MNU-20.MNU** oraz **35.MNU** - dopuszcza się maksymalnie 40% udział zabudowy usługowej w powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
 - h) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - i) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkaniowych i usługowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych budynków - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.MNU**, **2.MNU**, **4.MNU**, **6.MNU**, **7.MNU**, **10.MNU**, **11.MNU** oraz **21.MNU - 34.MNU** – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **3.MNU**, **5.MNU**, **8.MNU**, **9.MNU**, **12.MNU - 20.MNU** oraz **35.MNU** – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.MNU**, **2.MNU**, **4.MNU**, **6.MNU**, **7.MNU**, **10.MNU**, **11.MNU** oraz **21.MNU - 34.MNU** – 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **3.MNU, 5.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 12.MNU**
- **20.MNU** oraz **35.MNU** – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;

6) część terenu oznaczonego symbolami terenu **8.MNU** i **9.MNU** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia § 21 ust. 4.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.U - 6.U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokale mieszkaniowe lokalizowane w budynkach usługowych,

b) zieleń urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), poligrafii oraz usług rzemieślniczych z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych nie przekroczy:

– dla terenów oznaczonych symbolami terenu **4.U - 6.U** – 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,

– dla terenów oznaczonych symbolami terenu **1.U - 3.U** – 10% powierzchni użytkowej budynków usługowych,

c) część terenu oznaczonego symbolem terenu **1.U** oraz teren oznaczony symbolem terenu **2.U** leżą w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne,

d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

e) dopuszcza się obiekty małej architektury;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynków usługowych – 12 m,

– budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

– budynków usługowych - 3, w tym poddasze,

- pozostałych budynków - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.UP - 7.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) lokale mieszkaniowe lokalizowane w budynkach usługowych,
 - c) place zabaw dla dzieci, boiska sportowe, zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty) oraz poligrafii,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych nie przekroczy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1.UP** – 10% powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu **2.UP - 7.UP** – 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami terenu **4.UP** i **5.UP** dopuszcza się realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - e) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych budynków - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolem terenu **6.UP** – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.UP - 5.UP i 7.UP** – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów oznaczonych symbolem terenu **6.UP** – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.UP - 5.UP i 7.UP** – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne - plebania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) lokale mieszkaniowe lokalizowane w budynkach usługowych,
 - c) zieleń urządzona, place zabaw dla dzieci, boiska sportowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty) oraz poligrafii,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,

- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków usługowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych budynków - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KDL i 2. KDZ przez przyległe tereny funkcjonalne 1.UKs i/lub 11.MNU, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) teren położony zgodnie z rysunkiem planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 2.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.UKs** i **2.UKs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) cmentarz przykościelny,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1.UKs** zgodnie z ustaleniami dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zawartych w § 18,
 - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1.UKs** należy bezwzględnie zachować historyczną wysokość - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **2.UKs** – 12 m,
 - dla obiektów małej architektury – 7 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1.UKs** należy bezwzględnie zachować historyczną ilość kondygnacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **2.UKs** - 3, w tym poddasze,
 - dla pozostałych budynków - 1,

- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1.UKs** należy bezwzględnie zachować historyczną geometrię dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
 - dla pozostałych obiektów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) teren oznaczony symbolem terenu **1.UKs** położony zgodnie z rysunkiem planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 2.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług publicznych,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty) oraz poligrafii,
 - b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków usługowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych budynków - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.PU - 9.PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i c
- b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i c;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi obsługi komunikacji i transportu,
- b) składy i magazyny,
- c) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej bez określenia ich profilu, w tym z zakresu produkcji opartej na zaawansowanych technologiach informatycznych, elektronicznych, automatyki i biotechnologii, produkcji sprzętu AGD i RTV i produkcji motoryzacyjnej, produkcji materiałów budowlanych, produkcji artykułów spożywczych, logistyki, usług składowo – spedycyjnych, baz transportowych, usług obsługi komunikacji, stacji paliw oraz składów i magazynów z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) część terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.PU, 3.PU i 4.PU** - leży w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 50 i 150 m, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy odrębne,

c) część terenu oznaczonego symbolem terenu **2.PU** leży w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego w odległości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują przepisy odrębne,

d) od strony dróg publicznych i terenów mieszkaniowych ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, wykonanych z gatunków roślin zimozielonych o wysokości wzrostowej nie mniejszej niż 3 m,

e) dopuszcza się realizację zabudowy biurowej, socjalnej, itp.,

f) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

g) dopuszcza się obiekty małej architektury;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów – 12 m,
- obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. e - g – 10 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów - 3,
 - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. e - g - 2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) część terenu oznaczonego symbolem terenu **7.PU** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 4.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zawartych w § 18,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na usługi z zakresu hotelarstwa i gastronomii wkomponowanej w zieleń urządzonej w formie założenia parkowego,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem małej architektury, altan, zadaszeń,
 - d) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - należy bezwzględnie zachować historyczną wysokość zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
 - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. c – 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - należy bezwzględnie zachować historyczną ilość kondygnacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
 - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. c – 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu:
 - należy bezwzględnie zachować historyczną geometrię dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
 - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. c – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) teren położony zgodnie z rysunkiem planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 2.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz czynny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem kaplic cmentarnych oraz obiektów małej architektury sakralnej i sepulkralnej lokalizowanych z uwzględnieniem ustaleń § 19,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. a – 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;
- 6) część terenu położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej "B" - obowiązują dla niej dodatkowo ustalenia § 21 ust. 3.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.ZL - 27.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu pod urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem terenu **6.ZL** położony zgodnie z rysunkiem planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 2.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.WS - 3.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem terenu **2.WS** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - obowiązują dla niej dodatkowo ustalenia § 21 ust. 2.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.RM - 35.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych i inwentarskich dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.RM, 3.RM - 22.RM, 24.RM - 27.RM** oraz **30.RM - 34.RM** – 12 m,
 - budynków mieszkaniowych i inwentarskich dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **2.RM, 23.RM, 28.RM, 29.RM** oraz **35.RM** – 10 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury – 9 m,
 - obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. b - 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkaniowych - 3, w tym poddasze,
 - pozostałych obiektów - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **9.RM, 15.RM, 16.RM, 31.RM** oraz **34.RM** – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.RM - 8.RM, 10.RM - 14.RM, 17.RM - 30.RM, 32.RM, 33.RM** oraz **35.RM** – 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **9.RM, 15.RM, 16.RM, 31.RM** oraz **34.RM** – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami terenu: **1.RM - 8.RM, 10.RM - 14.RM, 17.RM - 30.RM, 32.RM, 33.RM** oraz **35.RM** – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
- h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.R - 24.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów na funkcję rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2,
 - d) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b – 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 4). zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2;

5) część terenu oznaczonego symbolami terenu: **1.R**, **6.R** oraz **16.R** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia § 21 ust. 4.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.RZ - 10.RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z dużym udziałem użytków zielonych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów na funkcję rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,
 - b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.Wr - 17.Wr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - rowy melioracyjne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu oznaczonego symbolem terenu **4.Wr** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 4.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDr - 4.KDr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty infrastruktury kanalizacyjnej - oczyszczalnia ścieków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenu, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0, 1
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 24 ust 2.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego drogi – 30 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDZ** i **2.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:
 - 1.KDZ – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDZ – 20 m, przy czym na odcinku planu (100 m) ustala się zwężenie drogi do szerokości 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDL - 6.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:
 - 1.KDL – zmienna 13 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDL – zmienna 12 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3.KDL – zmienna 14 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4.KDL – zmienna 12 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KDL – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.KDL – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDD - 21.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:
 - 1.KDD – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDD – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDD – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 11.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 14.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 15.KDD – zmienna 10 - 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 16.KDD – zmienna 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 17.KDD – 10 m, z zakończeniem placami do zawracania o promieniu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 18.KDD – zmienna 10 - 12 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 5-6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 19.KDD – 15 m, przy czym plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 9-10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 20.KDD – 10 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 21.KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) część terenu oznaczonego symbolem terenu **9.KDD** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 9.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KDW - 6.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym,

b) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,

c) szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolem terenu:

– 1.KDW – 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 2.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 3.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 4.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 5.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– 6.KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.KXJ - 10.KXJ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo - jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację ciągów przeznaczonych do ruchu kołowego i pieszego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników,

b) szerokość pasa drogowego ciągów oznaczonych symbolem terenu:

– 1.KXJ – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2.KXJ – zmienna 5 – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.KXJ – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4. KXJ – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5.KXJ – zmienna 6 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.KXJ – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7.KXJ – zmienna 5 – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8.KXJ – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9.KXJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10.KXJ – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) część terenu oznaczonego symbolem terenu **3.KXJ** położona zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznych "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia § 21 ust. 4.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 62. W granicach planu traci moc uchwała Nr XVI/94/96 Rady Gminy w Karniewie z dnia 25 października 1996 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, uchwała Nr XXVIII/142/98 Rady Gminy w Karniewie z dnia 12 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, uchwała Nr VII/28/03 Rady Gminy Karniewo z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo dotyczącego fragmentów wsi Byszewo, Czarnostów, Gościejewo, Karniewo, Krzemień, Szwelice i Rafały, uchwała Nr XI/53/03 Rady Gminy Karniewo z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, uchwała Nr XXVI/143/09 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Byszewo, Chełchy Iłowe, Chełchy Klimki, Czarnostów, Gościejewo, Karniewo, Łukowo, Malechy, Obiecanowo, Romanowo, Słoniawy, Szlasy Żółtki, Szwelice, Tłucznice, Wronowo, Zaręby, Zelki Dąbrowe, gmina Karniewo, uchwała Nr XVI/80/2012 Rady Gminy Karniewo z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Chełchy Klimki, Gościejewo, Karniewo, Obiecanowo, Romanowo, Słoniawy, Szwelice, Tłucznice, Zakrzewo i Żabin Karniewski, gmina Karniewo.

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Karniewo.

§ 64. Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Karniewie.

§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Beata Krystyna Jackowska
Beata Krystyna Jackowska

ZAŁĄCZNIK NR 2 do
Uchwały NR XXV/136/2017
Rady Gminy Karniewo
z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi
Karniewo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących własnością Gminy Karniewo, wymaga przeprowadzenia postępowania wyłączeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów na realizację celów publicznych w innych formach prawnych (np. zakupu nieruchomości).

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie finansów publicznych.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. 1. Szacunkowe koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy wyniosą 1 275 000 PLN.

2. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

§ 5. W obszarze objętym planem przewiduje się również realizację dróg innych niż publiczne. Inwestycje te będą realizacją zamierzeń inwestorów i w całości finansowane będą ze środków pozabudżetowych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Beata Krystyna Jaćkowska
Beata Krystyna Jaćkowska

ZAŁĄCZNIK NR 3 do
Uchwały Nr XXV/136/2017
Rady Gminy Karniewo
z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi
Karniewo

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Karniewo, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przyjmuje się w całości uwagi o liczbach porządkowych nr 1 i 4, zgodnie z poniższą tabelą.

§ 2. Odrzuca się w całości uwagi o liczbie porządkowej nr 2 i 3, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/136/2017 .Rady Gminy Karniewo z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	09.09.2016	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wprowadzenie zabudowy zagrodowej	Karniewo, nr dz. ewid. 178/9	19.R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	Wprowadzono przeznaczenie RM
2	09.09.2016	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wprowadzenie zabudowy zagrodowej	Karniewo, nr dz. ewid. 471/20, 471/22	18.R	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Proponowane zapisy nie są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wymogami ładu przestrzennego i nadmiernym rozpraszaniem zabudowy. Rolą planu miejscowego, zapisaną w obowiązującym prawie, jest przede wszystkim określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w sposób dający możliwość ukształtowania lub poszanowania i ochrony ładu przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 2 ustawy; par. 4 ust. 2 rozporządzenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/136/2017 Rady Gminy Karniewo z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										w sprawie wymaganego zakresu mpzp).
3	15.09.2016	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Zmiana przeznaczenia działki na zabudowę zagrodową ze względu na prowadzoną działalność rolniczą	Karniewo, nr dz. ewid. 464	16.R	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Na działce występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (R1IIa). Proponowane zapisy nie są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wymogami ładu przestrzennego i nadmiernym rozpraszaniem zabudowy. Rolą planu miejscowego, zapisaną w obowiązującym prawie, jest przede wszystkim określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w sposób dający możliwość ukształtowania lub poszanowania i ochrony ładu przestrzennego (art. 15 ust 2 pkt. 2 ustawy; par. 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp).
4	21.10.2016	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Zmiana przeznaczenia części działki położonej przy drodze powiatowej z rolnej na zabudowę zagrodową ze względu na planowaną w przyszłości zabudowę	Karniewo, nr dz. ewid. 145/14	14.R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	Wprowadzono przeznaczenie RM

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Beata Krystyna Jackowska
Beata Krystyna Jackowska

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXV/136/2017

RADY GMINY KARNIEWO

Z DNIA 16 lutego 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Zainicjowała je Uchwała Nr XXXV/197/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo, zmieniona Uchwałą Nr V/26/2015 Rady Gminy Karniewo z dnia 14 maja 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo zgodnie z którą wyłączone zostały z opracowania następujące działki ew. nr 471/16, 479, 480, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538/1, 538/2, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, część południowa działek nr ew. 453, 466/15, 467, 471/7, 471/17, 471/23, 472/2, 472/5, 473/1, 474/2, 476/2, 477, 478, część północno-zachodnia działki nr ew. 477 oraz Uchwałą Nr XVIII/93/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo zgodnie z którą wyłączona została z opracowania część północno-zachodnia działki nr ew. 466/15.

2. W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 r. poz. 672 ze zm.), przed przystąpieniem do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo, sporządzono stosowne opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 r. poz. 353 ze zm.). Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z ww. ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo”.

3. Zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Karniewo ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo. Ogłoszenie prasowe w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo ukazało się 6 sierpnia 2014 r. (Uchwała Nr XXXV/197/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r.) oraz 24 czerwca 2015 r. (Uchwała Nr V/26/2015 Rady Gminy Karniewo z dnia 14 maja 2015 r.). Obwieszczenie w sprawie przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo zamieszczone zostało dnia 6 sierpnia 2014 r. (Uchwała Nr XXXV/197/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014 r.) oraz 24 czerwca 2015 r. (Uchwała Nr V/26/2015 Rady Gminy Karniewo z dnia 14 maja 2015 r.) na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Karniewo. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do sporządzanego planu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu termin składania wniosków wyznaczono do 29 sierpnia 2014 r.

(Uchwała Nr XXXV/197/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 17 czerwca 2014r.) oraz 17 lipca 2015 r. (Uchwała Nr V/26/2015 Rady Gminy Karniewo z dnia 14 maja 2015 r.).

Do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Karniewo, stosownie do wymogów art. 17 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt. 6 lit. a i b powołanej wyżej ustawy oraz uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 17 pkt 6 lit. c ww ustawy).

Wójt Gminy Karniewo nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,1322 ha położonych na działce ew. nr 466/15 (Decyzja Nr 137/2015). Zgodnie z powyższym część działki 466/15 oznaczona w obowiązującym studium jako MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej została wyłączona z projektu planu Uchwałą Nr XVIII/93/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo.

W dniach od 1 września 2016 r. do 23 września 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Karniewo oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Karniewo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 9 września 2016 r. Uwagi można było składać do dnia 21 października 2016 r. W ustawowym czasie (zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), do projektu ww. planu zgłoszono 4 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Karniewo. Nie wpłynęły żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Odpowiednio do sposobu rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponownego opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

4. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo zawiera problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i w zależności od potrzeb art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587).

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo uchwalonego Uchwałą Nr XXI/172/2013 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karniewo.

Podstawą stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym były łącznie część: tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Zapisy studium dopuszczają korygowanie zasięgów wydzieleni terenów w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium. Z tego zapisu skorzystano przy wyznaczaniu:

- 1) terenu oznaczonego symbolem 2.MNU, obejmującego również część działki ew. nr 72, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi teren mieszkaniowy;
- 2) terenu oznaczonego symbolem 6.P, nie obejmującego części działki ew. nr 550, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty orne III klasy bonitacyjnej (RIIIb);
- 3) terenu oznaczonego symbolem 20.MN, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych;
- 4) terenów oznaczonych symbolami 6.RM i 7.RM obejmujących całe użytki B-R na wskazanych działkach, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

Wojewoda Mazowiecki zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 25 stycznia 2017 r., znak: LEX-I.4131.5.2017.JF stwierdził nieważność uchwały Nr XXIII/116/2016 Rady Gminy Karniewo z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo m.in. w zakresie „części tekstowej oraz graficznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 15.MN, 20.MN, 23.MN, 9.RM, 15.RM, 16.RM, 31.RM, 34.RM”. Zgodnie z rozstrzygnięciem ustalenia dla ww. terenów uznano za sprzeczne „z ustaleniami studium w zakresie określonych w nim wskaźników i parametrów urbanistycznych”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 15.MN, 20.MN, 23.MN, 9.RM, 15.RM, 16.RM, 31.RM, 34.RM. Zgodnie z obowiązującym studium ww. tereny oznaczone są w jego części graficznej dotyczącej kierunków rozwoju (rys.: Kierunki i polityka przestrzenna) symbolem MU czyli jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dla terenów oznaczonych na rysunku studium symbolem MU, jego część tekstowa (II. Kierunki i polityka przestrzenna) określa z kolei następujące kierunki rozwoju i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- "funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa oraz usługi nieuciążliwe komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii;
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna), tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa;
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistne (jako osobny obiekt w granicach działki) lub współistniejące (w części budynku wiodącej funkcji);
- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza;
- dopuszczenie zamieszkania zbiorowego na terenie oznaczonym symbolem MU w miejscowości Łukowo;
- utrzymanie istniejącej zabudowy szeregowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 800 m², dla zabudowy usługowej 600 m²;

- wysokości zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi”.

Plan miejscowy dla terenów oznaczonych symbolami: 15.MN, 20.MN, 23.MN, 9.RM, 15.RM, 16.RM, 31.RM, 34.RM określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z powyższym wyciągiem zapisów z obowiązującego studium ustalenia dla ww. terenów są zgodne z ustaleniami studium, w tym również w zakresie określonych w nim wskaźników i parametrów urbanistycznych.

6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo uwzględniono realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym między innymi poprzez:

- 1) jednoznaczne określenie: przeznaczenia terenów (dział II, rozdział 1 tekstu planu), zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (dział II, rozdział 2 tekstu planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (dział II, rozdział 3 tekstu planu), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (dział II, rozdział 4 tekstu planu), zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (dział II, rozdział 5 tekstu planu), warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (dział II, rozdział 6 oraz dział III tekstu planu), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (dział II, rozdział 7 tekstu planu), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (dział II, rozdział 8 tekstu planu), granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (dział II, rozdział 9 tekstu planu), sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (dział II, rozdział 10 tekstu planu),
- 2) określenie szczegółowych zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (dział III tekstu planu),
- 3) uwzględnienie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu,
- 4) uzyskanie wymaganych prawem uzgodnień i opinii do projektu planu,
- 5) udział społeczeństwa w szczególności poprzez umożliwienie składania wniosków, zapoznania się z projektem i sporządzonej do niego stosowną prognozą podczas wyłożenia do publicznego wglądu, możliwość dyskusji nad przyjętymi w projekcie ww. planu rozwiązaniami oraz możliwości składania uwag do wyłożonego projektu planu wraz ze stosowną prognozą,
- 6) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Karniewo przyjętej Uchwałą Nr XXXIV/188/2014 Rady Gminy Karniewo z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Karniewo.

8. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

W obszarze objętym planem przewiduje się poszerzenie istniejących dróg do wymaganych w obowiązującym prawodawstwie. Dodatkowo przewiduje się budowę kilku nowych odcinków dróg wynikającą z podłączenia projektowanej zabudowy do istniejącej drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, wsi Karniewo wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Beata Krystyna Jackowska
Beata Krystyna Jackowska