

**UCHWAŁA NR V/38/2019  
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 29 stycznia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XLI/273/2017 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek, Rada Miejska w Okonku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał, obejmujący obszar o powierzchni 271,26 ha, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Okonku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek -IV kwartał;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działalności nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność, nie wymienioną w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów;
- 2) **historycznym charakterze** – należy przez to rozumieć cechy i parametry obiektów zabytkowych zachowane w oryginale lub też cechy i parametry obiektów zabytkowych, które należy odtworzyć na podstawie historycznej dokumentacji;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, po wewnętrznej stronie której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany przynajmniej jednego budynku lokalizowanego w obrębie działki budowlanej musi się pokrywać z tą linią oraz że nadziemna część budynku nie może wykraczać poza tą linię, z wyjątkiem elementów takich jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki, które mogą wystawać poza nią, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe naziemne lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;

- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Okonku;
- 7) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia, skateparki, siłownie na wolnym powietrzu, urządzenia do kalisteniki, stoły do szachów, stoły do tenisa stołowego;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r;
- 12) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, kościołów, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 13) **ogniwach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć element półprzewodnikowy, w którym następuje przemiana energii promieniowania słonecznego (światła) w energię elektryczną;
- 14) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół ogniw fotowoltaicznych;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 5 m i docelowej wysokości minimum 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

#### § 4. W planie określa się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia;
- 6) strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego, wraz z liczbą porządkową;
- 8) obszar strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 9) obszar strefy „WII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 11) przeznaczenia terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**,
  - c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**,
  - d) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
  - e) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**,
  - f) tereny zabudowy sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US**,
  - g) tereny obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **P**,
  - h) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN**,
  - i) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolami **ZD**,
  - j) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**,
  - k) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**,
  - l) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**,
  - m) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**,
  - n) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**,
  - o) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami **K**,
  - p) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
  - q) tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx**.
  - r) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,
  - s) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
  - t) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**,

- u) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**,
- v) teren zamknięty kolei, oznaczony na rysunku planu symbolami **KK**;
- w) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 3) zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Szczecinek" - GZWP Nr 126;
- 4) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy";
- 5) granica obszaru korytarza ekologicznego „Pojezierze Drawskie i Połczyńskie” GKPN-21;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) pomniki przyrody.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 8;
- 3) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
  - a) maksymalną wysokość 6 m,
  - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 5) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W planie nie wyznacza się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

3. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

**§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych);
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby lokalne;
- 3) zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy;

- 4) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 6) ochronę i zachowanie pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy prowadzeniu działalności rolniczej nakaz przestrzegania zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym ustawie o nawozach i nawożeniu.

2. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy" obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Władający powierzchnią ziemi na której występuje zanieczyszczenie albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest obowiązany do przeprowadzenia jej kompensacji przyrodniczej.

4. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z minimalnym II stopniem oczyszczania ścieków.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **MNU** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **2.U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w przypadku realizacji usług hotelarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obszar strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 3) obszar strefy „WII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1. pkt 3), ustala się prowadzenie prac ziemnych, jak dla zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) zachowanie historycznej linii zabudowy;
- 2) przy parcelacji gruntu nakaz uzgodnienia projektu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do gabarytów budynków, kształtów dachów oraz dyspozycji elewacji zabudowy historycznej;
- 4) możliwość sytuowania budynków i budowli gospodarczych jedynie na tyłach zabudowy usytuowanej wzdłuż ciągów ulic;
- 5) zasady kształtowania zabudowy

4. Ustala się zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego:

- 1) ul. Chrobrego:
  - a) dom nr 4/3, murowany z początku XX wieku,
  - b) dom nr 6, murowany z ok. 1930 r,

- c) dom nr 7, murowany z ok. 1930 r,
- d) dom nr 8/9, murowany z ok. 1930 r,
- e) dom nr 10, murowany z ok. 1930 r,
- f) dom nr 11, murowany z ok. 1930 r;

2) ul. Kolejowa:

- a) dom nr 2, murowany z ok. 1930 r,
- b) dom nr 4/6, murowany z ok. 1930 r,
- c) dom nr 16, ob. Nadleśnictwo, murowany, koniec XIX wieku,
- d) dom nr 34, murowany z ok. 1930 r,
- e) dom nr 38 (dawniej nr 36 w wojewódzkiej ewidencji zabytków), murowany z ok. 1930 r,
- f) dom nr 41, murowany, lata 30-te XX wieku,
- g) dom nr 46, murowany, lata 30-te XX wieku,
- h) dom nr 50, murowany, lata 30-te XX wieku,
- i) dom nr 58, murowany, lata 30-te XX wieku,
- j) dom nr 62, murowany, lata 20-te XX wieku,
- k) dom nr 66, murowany, lata 20-te XX wieku,
- l) dom nr 68, murowany, lata 30-te XX wieku,
- m) dom nr 79, murowany z 1924 r;

3) ul. Poznańska:

- a) dom nr 1, murowany, lata 30-te XX wieku,
- b) dom nr 2, murowany, lata 30-te XX wieku,
- c) dom nr 4, murowany, lata 30-te XX wieku,
- d) dom nr 5, murowany, lata 30-te XX wieku,
- e) dom nr 6, murowany, lata 30-te XX wieku,
- f) dom nr 8, murowany, lata 30-te XX wieku,
- g) dom nr 9, murowany, lata 30-te XX wieku;

5. Ustala się zachowanie i ochronę obiektów Zespołu Dworca Kolejowego wytypowanych przez Urząd Miejski w Okonku do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek magazynowy przy dworcu, ul. Kolejowa 72,
- 2) dom z budynkiem magazynowym, ul. Kolejowa 74,
- 3) dom, ul. Kolejowa 76,
- 4) spichlerz, ul. Kolejowa 78,
- 5) dom, ul. Kolejowa 82,
- 6) droga ładunkowa.

6. Ustala się ochronę następujących zabytków archeologicznych, ujawnionych na rysunku planu:

- 1) AZP 29-27/9;
- 2) AZP 29-27/10;
- 3) AZP 29-27/11;
- 4) AZP 29-27/12;

- 5) AZP 29-27/13;
- 6) AZP 29-27/14;
- 7) AZP 29-27/15;
- 8) AZP 29-27/16;
- 9) AZP 29-27/17;
- 10) AZP 29-27/18;
- 11) AZP 29-27/22;
- 12) AZP 29-27/23;
- 13) AZP 29-27/24.

7. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznego charakteru i wystroju elewacji poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych a także podziałów wewnętrznych stolarek okiennych i drzwiowych;
- 2) nakaz zachowania historycznego charakteru wykończenia elewacji (detale architektoniczne, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe);
- 3) zakaz docieplania od zewnątrz budynków posiadających elewacje ceglane lub kamienne.

§ 9. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) realizację oświetlenia w oparciu o spójne gabaryty i kolorystykę;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: **KDD, KDZ, KDGP, 1.US, 1.ZP, 7.ZP** jako obszary przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej.

2. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 10. 1. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się strefy ochronne od elektrowni słonecznych, które zawierają się w granicach terenów P.

2. Oddziaływanie elektrowni słonecznych, o których mowa w ust. 1, nie może wykraczać poza wyznaczone strefy ochronne.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się:

- 1) zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Szczecinek" - GZWP Nr 126;
- 2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy";
- 3) granicę obszaru korytarza ekologicznego „Pojezierze Drawskie i Polczyńskie” GKPN-21;

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary górnicze;
- 3) tereny uzdrowiskowe;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) obiekty związane z Obroną Cywilną.

3. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.

4. Ze względu na brak występowania terenów i obszarów górniczych, uzdrowiskowych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

**§ 12. 1.** W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, ustala się, w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) zasadę podziału prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 150 gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 400 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej - 900 m<sup>2</sup>;
  - d) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną powierzchnię działek na gruntach rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Parametry działek ustalone w ust. 1 pkt 2 i 3, nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach planu.

4. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

5. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod dojazdy wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 13.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

- 1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu w odległości 3 m od cieków i rowów melioracyjnych;
- 3) dla obszaru w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Szczecinek" - GZWP Nr 126, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych;
- 4) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia;
- 5) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w strefach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia;
- 6) zakaz realizacji zabudowy, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania dla stref kontrolowanych od gazociągów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) możliwość lokalizacji i budowy nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów;
- 8) zakaz realizacji zabudowy oraz ogrodzeń dla terenów znajdujących się w obszarze korytarza ekologicznego „Pojezierze Drawskie i Połczyńskie” GKPn-21”, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: 9.R, 10.R, 17.MN, 18.MN, 3.K, 8.U, 8.P, 39.MN, 5.E, 2.KDZ, 3.KDZ, 7.KDW, 19.KDW, 13.ZP, 2.ZL, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 405, nakaz uwzględnienia przepisów techniczno-budowlanych, w tym wymagania ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.



§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym systemem infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość napraw, prac remontowych i konserwacyjnych infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną :**
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym wolnostojących,
  - c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,
  - d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych.
- 7) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci kablowej lub bezprzewodowej;
- 8) **zaopatrzenie w gaz :**
  - a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\Phi$  32, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 9) **zaopatrzenie w ciepło:**
  - a) z sieci ciepłej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\Phi$  32,
  - b) w oparciu o systemy ogrzewania o wskaźnikach emisji spalin odpowiadających obowiązującym normom, w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
  - c) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 10) **zaopatrzenie w wodę :**
  - a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\Phi$  32,
  - b) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - c) poprzez indywidualne ujęcia wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
  - d) do celów przeciwpożarowych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 11) **odprowadzanie ścieków :**
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\Phi$  40,
  - b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
  - c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
- 12) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :**
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - b) dla budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDGP, 1.KDZ, 3.KDZ, 2.KDW, 5.KDW, 7.KDW, 13.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 21.KDW, 7.Kx** z którymi powiązana jest sieć pozostałych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a także tereny komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów bezpośrednio do dróg publicznych lub alternatywnie poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowioną służebność, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla usług, biur i handlu - minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
  - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - d) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - minimum 10 miejsc parkingowych na każde 50 osób zatrudnionych;
  - e) dla terenów usług sportu, rekreacji, turystyki – minimum 5 miejsc parkingowych na każde 50 użytkowników;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 6) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

**§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.**

**§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 % dla wszystkich terenów.**

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.MN - 39.MN, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 2) altany;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 5) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 6) możliwość wbudowania w budynek mieszkalny lub gospodarczy usług o charakterze działalności nieuciążliwej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

4. Zabrania się lokalizowania nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej.

5. W przypadku działek o powierzchni poniżej 400 m<sup>2</sup> nie stosuje się zapisu dotyczącego dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

6. Obowiązuje jednakowe nachylenie wszystkich połaci dachu projektowanego budynku mieszkalnego.

7. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych.

8. Budynki znajdujące się poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy pozostają w tym usytuowaniu do zużycia technicznego; wyjątek stanowią obiekty znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej, które podlegają ochronie i rewaloryzacji.

9. Budynkom mieszkalnym, które posiadają dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci, w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu dachu należy przywrócić symetrię dachu.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 100 kW.

11. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) dla terenu **1.MN** :

- a) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDG,
- b) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- c) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- i) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- j) szerokość elewacji frontowej od 14 do 20 m

2) dla terenu **2.MN** :

- a) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDG,
- b) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- c) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- i) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- j) szerokość elewacji frontowej od 14 do 20 m;

3) dla terenu **3.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do obowiązującej linii zabudowy,

i) szerokość elewacji frontowej od 14 do 20 m;

4) dla terenu **4.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki,

i) możliwość remontu i rozbudowy zabudowy istniejącej zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

j) dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

5) dla terenu **5.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki,

i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 20 m;

6) dla terenu **6.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki,

i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 20 m;

7) dla terenu **7.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 17 m;

8) dla terenu **8.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 18 m;

9) dla terenu **9.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- i) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- j) szerokość elewacji frontowej od 12 do 20 m;

10) dla terenu **10.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do frontu lub boku działki,
- i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 20 m;

11) dla terenu **11.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

12) dla terenu **12.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m,
- j) możliwość remontu i rozbudowy zabudowy istniejącej zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- k) dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

13) dla terenu **13.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

14) dla terenu **14.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m,
- j) dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

15) dla terenu **15.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m,
- j) dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

16) dla terenu **16.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 13 do 18 m;

17) dla terenu **17.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

18) dla terenu **18.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,45,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,

i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 12 m,

j) dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

19) dla terenu **19.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,45,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy,

i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 12 m,

j) dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

20) dla terenu **20.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu lub boku działki,

i) szerokość elewacji frontowej od 8 do 11 m;

21) dla terenu **21.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,

h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,

i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

22) dla terenu **22.MN** :

a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,

d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,



- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

23) dla terenu **23.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 18 m;

24) dla terenu **24.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

25) dla terenu **25.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

26) dla terenu **26.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,

- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

27) dla terenu **27.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

28) dla terenu **28.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

29) dla terenu **29.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

30) dla terenu **30.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,

- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

31) dla terenu **31.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,05,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

32) dla terenu **32.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 8 do 11 m;

33) dla terenu **33.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10,5 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 8 do 11 m;

34) dla terenu **34.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,

- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,45,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 12 m,
- j) dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują zapisy zawarte w § 8;

35) dla terenu **35.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

36) dla terenu **36.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 10 do 15 m;

37) dla terenu **37.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 12 do 17 m;

38) dla terenu **38.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 5 do 13 m;

39) dla terenu **39.MN** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- i) szerokość elewacji frontowej od 8 do 11 m;

12. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

13. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję

14. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem – **MNU**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako działalność nieuciążliwą;
- 2) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;
- 3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 2) altany;
- 3) zieleni urządzonej;

- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 5) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°;
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy;
- 9) szerokość elewacji frontowej od 12 do 18 m;

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 1500 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 900 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej - 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 26 m,
    - bliźniaczej - 16 m,
    - szeregowej - 8 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 26 m,
  - c) dla zabudowy usługowej – 20 m.

8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

9. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.RM - 3.RM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową, budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 2) altany;
- 3) budynki inwentarskie;
- 4) budowle rolnicze;
- 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

6) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie w formie budynków wolnostojących.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 100 kW.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 9) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
  - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
  - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
  - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

9. Dopuszcza się stawy i zbiorniki wodne oraz zbiorniki i urządzenia małej retencji.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.RM dopuszcza się istniejące zagospodarowanie terenu.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.U - 12.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się realizację usług:
  - a) użyteczności publicznej,
  - b) handlu hurtowego i detalicznego,
  - c) administracji,
  - d) gastronomii,
  - e) rzemiosła,
  - f) obsługi ruchu turystycznego,
- 3) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

- 4) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m<sup>2</sup>;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 100 kW.

6. W zakresie zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

1) dla terenu 1.U:

- a) możliwość realizacji stacji paliw, myjni samochodowej
- b) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
- c) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,1,
- e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

2) dla terenu 2.U :

- a) do czasu realizacji drogi I.KDZ, możliwość tymczasowego zagospodarowania jako zjazd z drogi KDGP,
- b) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDG,
- c) możliwość realizacji usług hotelarskich,
- d) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- e) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- f) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,
- g) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- h) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

3) dla terenu 3.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

4) dla terenu 4.U :



- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

5) dla terenu 5.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°;

6) dla terenu 6.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 35°;

7) dla terenu 7.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,75,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do granicy działki budowlanej;

8) dla terenu 8.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do granicy działki budowlanej;

9) dla terenu 9.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do granicy działki budowlanej;

10) dla terenu 10.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do granicy działki budowlanej;

11) dla terenu 11.U :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°,
- h) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do granicy działki budowlanej;

12) dla terenu 12.U :

- a) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDG,
- b) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4,
- c) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,45,
- e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 35°,
- i) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,

j) szerokość elewacji frontowej od 12 do 20 m.

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych- 900 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych- 20 m.

8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

9. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

10. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zbiorników i urządzeń małej retencji.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.UP - 4.UP** ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług:
  - a) użyteczności publicznej,
  - b) handlu detalicznego,
  - c) gastronomii;
- 2) zakazuje się realizacji usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 100 kW.

6. W zakresie zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

- 1) dla terenu **1.UP** :
  - a) możliwość realizacji usług zdrowia,
  - b) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m,
  - c) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,
  - e) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
  - f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

2) dla terenu **2.UP** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

3) dla terenu **3.UP** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,45,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 30°;

4) dla terenu **4.UP** :

- a) wysokość zabudowy nie większą niż 11 m,
- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- d) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych- 900 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych- 20 m.

8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

9. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.US, 2.US** ustala się przeznaczenie: tereny sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. , dopuszcza się:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) zieleni niską, średnią i wysoką;
- 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) place zabaw;
- 5) boiska trawiaste;

- 6) ścieżki rowerowe;
- 7) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.P - 10.P** ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się gospodarczą działalność nieuciążliwą w zakresie produkcji, usług technicznych, przetwórstwa artykułów spożywczych, magazynowania i składowania surowców i produktów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków administracji i zaplecza socjalnego, miejsc postojowych, placów manewrowych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) przemysł i produkcję jako działalność nieuciążliwą;
    - b) składy i magazyny
    - c) bazy logistyczne;
    - d) zieleni urządzonej;
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - f) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
    - g) usługi:
      - użyteczności publicznej,
      - handlu hurtowego i detalicznego
      - rzemiosła,
      - gastronomii;
  - 3) zakazuje się realizacji:
    - a) budynków mieszkalnych,
    - b) usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
    - c) spalarni śmieci,
    - d) ferm hodowli zwierząt,
    - e) pieczarkarni,
    - f) biogazowni,
    - g) przemysłu ciężkiego;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszcza się budowę elektrowni słonecznych o łącznej mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń § 11.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.P** ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi **11.KDW**.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **2.P** dopuszcza się realizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
6. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,6 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych- 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych- 30 m.

8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 14 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

9. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZN - 11.ZN** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, takie jak: hotelarskie, handlu i gastronomii;
- 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zieleni,
- 2) ciągi piesze i rowerowe,
- 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 5) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **ZD**, ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wolnostojącą zabudowę kubaturową;
- 2) budynki gospodarcze, wiaty, altany;
- 3) zieleni;
- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 5) ścieżki rowerowe;
- 6) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 7) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - a) 5 m dla zabudowy o dachu stromym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - b) 4 m dla zabudowy o dachu płaskim, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3;

- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki;
- 7) dachy płaskie i dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działek – 80 m<sup>2</sup>.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP – 8.ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni parkowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zieleni niska, średnia i wysoka;
- 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) wiaty, altany;
- 4) place zabaw;
- 5) boiska trawiaste;
- 6) ścieżki rowerowe;
- 7) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych;
- 8) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.ZP, ustala się:

- 1) możliwość realizacji miejsca na ognisko;
- 2) możliwość realizacji parkingu na 10 miejsc postojowych, gdzie co najmniej jedno miejsce musi być przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej od strony terenu 2.KDZ.

5. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZL – 6.ZL**, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R - 14.R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem:

- 1) zabudowy zagrodowej, gospodarczej oraz obiektów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) retencję wód gruntowych, podziemnych i powierzchniowych;
- 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 3) drogi przeznaczone dla potrzeb rolnictwa;
- 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m;
- 5) budynki gospodarcze przeznaczone dla potrzeb rolnictwa zlokalizowane w odległości do 50 m od terenów oznaczonych symbolami **RM** oraz **MN**.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 9) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
  - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
  - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
  - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m.

6. Dopuszcza się stawy i zbiorniki wodne oraz zbiorniki i urządzenia małej retencji.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **KP**, ustala się przeznaczenie: teren obsługi komunikacji .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) parkingi;
- 2) garaże;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemne;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 30° lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 15°.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS – 11.WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz zmian stosunków wodnych oraz likwidacji rowów;
- 2) dopuszczenie rekreacyjnego wykorzystania terenów 1.WS, 4.WS – 6.WS;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów, kładek, mostków, przystani, pomostów, śluz.



3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.E - 6.E**, ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.K - 3.K**, ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną i nieurządzoną;

2) obiekty małej architektury.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **W**, ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci wodociągowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.Kx - 7.Kx** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 6 m, jak na rysunku planu;

2) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDW - 23.KDW** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m do 20 m, jak na rysunku planu;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

3) utrzymanie istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych;

4) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDD - 5.KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m, jak na rysunku planu;

- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Dla dróg oznaczonych symbolami 1.KDD, 3.KDD ustala się zakaz włączeń do drogi oznaczonej symbolem KDGP.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDZ - 3.KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 25 m, jak na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) utrzymanie istniejących zjazdów z terenów zabudowanych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem - **KDGP**, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 45 m, jak na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) możliwość utrzymania istniejących zjazdów z terenów zabudowanych do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **KK**, ustala się przeznaczenie: teren zamknięty kolei.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;
- 2) zakaz realizacji magistrali wodociągowych o średnicach większych niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej;
- 3) zakaz realizacji zbiorników na gaz;
- 4) zagospodarowanie z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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



**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*Sebastian Krzeniotowski*

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał**

- I. WYŁOŻENIE NR 1 - od dnia 31.08.2018 r. do dnia 28.09.2018 r., termin składania uwag do dnia 22.10.2018 r. - BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
  
- II. WYŁOŻENIE NR 2 - od dnia 25.10.2018 r. do dnia 26.11.2018 r., termin składania uwag do dnia 12.12.2018 r. - BRAK NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945), po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Burmistrza Okonka wraz z wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał, Rada Miejska w Okonku postanawia przyjąć stanowisko Burmistrza Okonka w sprawie uwzględnienia uwagi nr 1 złożonej przez PKS Chojnice Sp. z o.o. , dotyczącej zmiany przeznaczenia działek: 660/4 i 660/5 na zabudowę usługową.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*Sebastian Korzeniowski*

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr V/38/2019  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 29 stycznia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV  
kwartał, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945) Rada Miejska w Okonku rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Okonek – IV kwartał, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
  - 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*Sebastian Korzeniowski*

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr V/38/2019**  
**Rady Miejskiej w Okonku**  
**z dnia 29 stycznia 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Okonek - IV kwartał**

Rada Miejska w Okonku dnia 27 czerwca 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/273/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – IV kwartał.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek, przyjętego uchwałą LIII/368//2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 maja 2018 roku.

Miejscowy plan obejmuje teren o powierzchni 271,26 ha.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §17 - §39. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
  - ✓ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.MN - 39.MN;
  - ✓ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: MNU;
  - ✓ tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.RM – 3.RM;
  - ✓ tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.U - 12.U;
  - ✓ tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.UP - 4.UP;
  - ✓ tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.US, 2.US;
  - ✓ tereny obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.P - 10.P;
  - ✓ tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.ZN - 11.ZN;
  - ✓ teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: ZD;

- ✓ tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.ZP - 8.ZP;
  - ✓ tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.ZL - 6.ZL;
  - ✓ tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.R – 14.R;
  - ✓ teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: KP;
  - ✓ tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.WS - 11.WS;
  - ✓ tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.E - 6.E;
  - ✓ tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.K - 3.K;
  - ✓ teren infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci wodociągowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: W;
  - ✓ tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.Kx – 7.Kx;
  - ✓ tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.KDW – 23.KDW;
  - ✓ tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.KDD - 5.KDD;
  - ✓ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.KDZ - 3.KDZ;
  - ✓ teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: KDGP;
  - ✓ teren zamknięty kolei, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: KK;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w §6 określające m.in. lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej- maksymalna wysokość 6m i dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, oraz zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §7 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory, a także terenów przyrodniczych oraz obszarów objętych prawną formą ochrony, w tym Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy";

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w §8, wyznaczające strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę „WII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto, ustala się zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9, określających tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDD, KDZ, KDGP, 1.US, 1.ZP, 7.ZP jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy i minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawierające się w §17 - §39;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym ujawnia się obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Szczecinek" - GZWP Nr 126, granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy oraz granicę obszaru korytarza ekologicznego „Pojezierze Drawskie i Polczyńskie” GKPn-21, zawarte w §11;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zawarte w §12 określających parametry przekształcanych działek, w tym minimalną powierzchnię i szerokość frontów działek budowlanych;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zawarte w §13, określające m.in. nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych i zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu w odległości 3m od nich oraz zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarte w §14 stanowiące o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, telekomunikacyjną, gaz, ciepło, wodę i odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, a także w zakresie systemu komunikacji;

- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w §15;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, zawarte w §16.

W projekcie planu nie zawarto zapisów określonych przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Okonku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek -IV kwartał;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, w tym zakaz prowadzenia działalności wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, określenie w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, RM, US, 2.U a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wskazanie strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „WII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i ustalenie dla nich wymagań, ustalenie zachowania i ochrony dla obiektów zabytkowych oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;



- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego, wskazanie na nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, realizację oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o spójne gabaryty i kolorystykę a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji celu publicznego na działkach należących do miasta. Ponadto dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag), a także dodatkowe konsultacje społeczne;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie

wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby zmiany planu miejscowego została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko zgodna z Ustawą 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 (Dz.U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i wprowadza parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie całego miasta.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:**

Miasto Okonek nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby zmiany miejscowego planu została sporządzona Prognoza Skutków Finansowych, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie w zapisach obowiązku lub dopuszczenia realizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Tereny usług zostały rozmieszczone z zapewnieniem jak najlepszej dostępności komunikacyjnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne umożliwiające realizację określonych funkcji.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej

możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – IV kwartał należy uznać za zasadne.

**BURMISTRZ OKONKA**

**Andrzej Jasłek**

