

UCHWAŁA NR 72/IX/2012
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE

z dnia 31 lipca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie**

Na podstawie: art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 647) , rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr164, poz.1587) i art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591,z późn. zm.

- w wykonaniu uchwały nr 33/IV/2007 z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie

Rada Gminy Trąbki Wielkie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 935ha.

2. Granice planu stanowią granice obrębu geodezyjnego Warcz z wyłączeniem obszarów leśnych przylegających do granicy obrębu i planów miejscowych sporządzonych po dniu 01 stycznia 1995r :

- 1) miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki nr 93/7 wieś Warcz Gmina Trąbki Wielkie Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich nr 19/III/2004 z dnia 30.03.2004
- 2) miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki nr cz. 183/3 wieś Zaskoczyn Gmina Trąbki Wielkie Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich nr 76/VI/2004 z dnia 29.04.2004
- 3) miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Domachowo w Gminie Trąbki Wielkie , Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich Nr 66/IX/2006 z dnia 29.09.2006
- 4) miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Zaskoczyn w Gminie Trąbki Wielkie , Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich Nr 78/X/2006 z dnia 26.10.2006

3. Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie”.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000, którą zastosowano z uwagi na znaczną powierzchnię obszaru opracowania;;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce A;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce B;
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce C;
- 6) Rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce D;
- 7) Rozdział 7 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce E;
- 8) Rozdział 8 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 9) Rozdział 9 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 10) Rozdział 10 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
 - c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) **dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny)** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) należy przez to rozumieć:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu,
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.;
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 4) **funkcje przemysłowe** – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 5) **funkcje usług turystycznych** (usługi turystyczne) należy przez to rozumieć:
 - a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych tj. domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;

- b) realizację obiektów i urządzeń związanych z rekreacją oraz turystyką (tj. pensjonatów, domów letniskowych, usług zdrowia, rehabilitacji, odnowy biologicznej, sportu, rekreacji, kultury) oraz urządzeń i terenów towarzyszących tj. dojść, dojazdów, boisk, placów zabaw, obiektów małej architektury, parkingów, tereny zielone, zagospodarowanie terenu pod rekreację;
- c) realizację zabudowy rekreacji indywidualnej.
- 6) **funkcje mieszkaniowe** (zabudowa mieszkaniowa) należy przez to rozumieć:
- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) zabudowa wielorodzinna,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;
- 7) **funkcje obsługi komunikacji** należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 8) **miejsce postojowe** należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 9) **linia zabudowy:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe.
- b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku.
- Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe;
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.
- 10) **obiekt o dużym zatrudnieniu** należy przez to rozumieć obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;
- 11) **powierzchnia zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **nośnik reklamowy** rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
- a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
- b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 13) **średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego** - średnią powierzchnią gospodarstwa rolnego na terenie gminy Trąbki Wielkie ustala się raz na dany rok na podstawie powierzchni ogólnej gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha i nie większej niż 300 ha (zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego Dz.U. z 2003r. Nr 64, poz. 592) oraz liczby tych gospodarstw rolnych wg stanu na pierwszy dzień danego roku kalendarzowego. Powierzchnię tych gospodarstw dzieli się przez ich ilość. Otrzymany wynik stanowi średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy Trąbki Wielkie.

- 14) **wysokość zabudowy** należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.
- 15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 16) **zabudowa zagrodowa** należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 17) **zagospodarowanie tymczasowe** należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 18) **zjazd zbiorczy** należy przez to rozumieć urządzony wjazd i wyjazd z terenu/działki na drogę publiczną;
- 19) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć publiczne lub niepubliczne tereny w zagospodarowaniu, których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, zabytkowe, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym, obiektom przemysłowym, usługowym, sakralnym lub komunikacyjnym.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na pięć jednostek:

- 1) jednostka A obejmuje tereny miejscowości Domachowo i okolice;
- 2) jednostka B obejmuje teren miejscowości Zaskoczyn i okolice;
- 3) jednostka C obejmuje teren miejscowości Warcz i okolice;
- 4) jednostka D obejmuje tereny w rejonie obszarów powyroboiskowych we wschodniej części planu;
- 5) jednostka E obejmuje pozostałe tereny w granicach opracowania.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

3. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się:

- 1) oznaczenie literowe jednostki, w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielania wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzielen w wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzielen w wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony; numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie, na tym terenie; kolejny numer wydzielania wewnętrznego; przeznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego (w zależności od potrzeb).

§ 5.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) scalanie i podział nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, ustalenia mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzieleń wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
- 4) oznaczenie terenów:
 - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
 - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego,
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, UU – tereny zabudowy usługowej, UO – tereny usług oświaty, UT – tereny usług turystyki i rekreacji, US – tereny usług sportu i rekreacji, PG– obszary i tereny górnicze, ZP – tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce), ZU – tereny zieleni urządzonej, ZW – tereny zieleni z wodami otwartymi, ZL – lasy, R – tereny rolnicze, R/ZL – tereny rolnicze i zalesienia, WS – tereny wód powierzchniowych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ciąg widokowy,
 - b) punkt widokowy,
 - c) zamknięcie krajobrazowe,
 - d) dominanta przestrzenna;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111,
 - b) teren korytarza ekologicznego,
 - c) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy),
 - d) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
 - e) przydrożne szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia,
 - f) projektowane szpalery drzew;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynki w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obiekty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) zespoły dworsko parkowe w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego,
 - e) strefa „W” ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznej,
 - f) obiekty objęte ochroną,
 - g) chronione zespoły parkowe,
 - h) kapliczka;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) oznaczenie obowiązującej linii zabudowy,
 - b) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 10) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów
- a) teren do rekultywacji,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
 - b) obszar filara ochronnego,
- 12) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg i ulic wg klas technicznych:
 - KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza,
 - KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - KD.D – droga klasy D – dojazdowa,

b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:

- KDW – ciągi pieszo jezdne, dojazdy stanowiące drogi wewnętrzne;
- KP – ciąg pieszy,
- orientacyjny przebieg ciągu pieszego,
- zjazd zbiorczy;

13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- I – oczyszczalnia ścieków,
- E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – stacje transformatorowe,
- Ks – tereny przepompowni ścieków,
- H – teren ujęcia wody,

b) sieci infrastruktury technicznej:

- linia elektroenergetyczna 15 kV.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

§ 7.

Przeznaczenie terenu

1. Dla całego terenu objętego planem wyklucza się lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 2000m².

2. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

- 1) dominanty przestrzenne, którymi są: naturalnie ukształtowane elementy środowiskowe naturalnego, budynki, budowle lub ich grupy wyraźnie odróżniające się od otaczającego krajobrazu formą, gabarytami, odbiorem w otoczeniu, projekty przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków, a także na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących dominant, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie;
- 2) niezakłócony widok z punktu i ciągów widokowych jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) jest wykluczone;
- 3) zamknięcie krajobrazowe jest to widok zespołu obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) jest wykluczone. Jego wyznaczenia zmierza do ochrony cennych elementów krajobrazu jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni.

2. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, UU – zabudowy usługowe ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
3. Dla ogrodzeń ustala się:
 - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
 - 2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:
 - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty prawnie chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004r, Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

2. Większość opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 Subniecka Gdańska. Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają ochronie.

3. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia, wyznacza się obszary tworzące podstawę ekologiczną. Na podstawę ekologiczną składają się:

- 1) na terenach zabudowy:
 - a) tereny powierzchni biologicznie czynnych określone w punkcie dotyczącym parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) tereny powierzchni biogrup rozumianych jako zwarte grupy drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo,
 - c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, parki, cmentarze,
- 2) poza terenem zabudowy:
 - a) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R,
 - b) tereny korytarzy ekologicznych w obszarach niezabudowanych;
- 3) na terenach zaliczonych do podstawy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
 - zasady powyższe realizowane będą poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w planie.

4. Na terenie korytarzy ekologicznych obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- 2) dopuszcza się wyłącznie odtworzenie, przebudowę oraz rozbudowę w istniejących zespołach zabudowy zagrodowej zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy. W ramach zagospodarowania dopuszcza się agroturystykę;
- 3) zakaz wydobycia kruszywa naturalnego;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu podstawy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie

i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz wdrażanie dostępnych programów rolnośrodowiskowych;

- 5) dla terenów rolniczych dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk;
- 6) możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych itp.) o nawierzchni naturalnej zgodnie z przeznaczeniem terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych.

5. Na terenie planu obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej, w szczególności ochronę koryta rzeki Kłodawy i kanału Czerwonej poprzez:

- 1) uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej wszelka działalność inwestycyjna mogąca zagrozić ciągłości ekologicznej cieków wodnych;
- 2) zapewnienie swobodnego przepływu wód w otwartym korycie rzek;
- 3) zapewnienie warunków umożliwiających migrację roślin i zwierząt;
- 4) dopuszcza się regulacja stosunków wodnych pomiędzy terenem żwirowni , Kłodawą i stawami rybnymi poprzez odtworzenie progów wodnych na rzece Kłodawie z zastrzeżeniem ust. 1.

6. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności:
 - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) które, w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,
 - e) działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

7. Dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 12% oraz innych zagrożonych ruchami masowymi ziemi należy ustalić kategorie geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych.

8. W zakresie ochrony szpalerów przydrożnych ustala się:

- 1) zachowanie określonych na rysunku planu, ważnych dla zachowania równowagi środowiska naturalnego oraz krajobrazu kulturowego oraz uzupełnienie istniejących szpalerów tymi samymi gatunkami drzew;
- 2) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem sytuacji braku możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia, potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania dróg, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów pielęgnacyjnych;
- 3) dla projektowanych szpalerów drzew dopuszcza się wprowadzenie rodzimych gatunków drzew liściastych np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb lub tp. .

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu budynki, obiekty i zespoły zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dawny zespół dworsko parkowy z folwarkiem z XIX w Warcz nr 1; park zespół dworsko parkowy z folwarkiem z XIX w Warcz nr 1; budynek mieszkalny w dawnym zespole dworsko-parkowym Warcz nr 1 początek XX wieku; budynek gospodarczy I w dawnym zespole dworsko-parkowym z 1920r. Warcz nr 1; budynek gospodarczy II w dawnym zespole dworsko-parkowym z 1920r. Warcz nr 1; budynek stodoły z zespołu po folwarcznego z 1920r. Warcz nr 1; budynek transformatora w dawnym zespole pofolwarcznym z 1920r. Warcz nr 1;
- 2) budynek dawnej szkoły z 1910r. Warcz nr 9; słupki przedprożowe z zespołu dawnego młyna Warcz z 1672 rok; zespół folwarku z parkiem w Domachowie z XIX wiek; park podworski w zespole folwarczno-parkowym Domachowo z XIX wiek; budynek gospodarczy – obora – w zespole dworsko-parkowym w Domachowie przełom XIX i XX wieku; zespół folwarczny z parkiem w Zaskoczynie XIX wiek; park w zespole folwarcznym Zaskoczyn XIX wiek; brama wjazdowa do zespołu dworsko-parkowego początek XX wieku; budynek mieszkalny Zaskoczyn nr 6 początek XX wieku.

2. Ustala się następujące zakres ochrony dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się: remonty, przystosowanie ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz działania wymagające pozwolenia na budowę po uzgodnieniu w/w działań z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wbudowanych.

3. Ustala się następujące zakres ochrony na obszarach zabytkowych zespołów dworskich i dworsko parkowych:

- 1) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie jej lokalizacji, skali i bryły oraz nawiązania form współczesnych do regionalnej tradycji architektonicznej;
- 2) dopuszcza się adaptację obiektów zabytkowych dla nowych celów pod warunkiem zachowania ich historycznej formy,
- 3) nakaz ochrony obiektów małej architektury związanych z kompozycją zespołów i obiektów zabytkowych (ogrodzenia, słupki graniczne, kapliczki itp.),
- 4) na terenie chronionych zespołów parkowych oznaczonych na rysunku planu ochronie podlega istniejąca zieleń zabytkowej, ustala się: utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,
- 5) przy przebudowach układów komunikacyjnych nakaz nawiązania do historycznego rozplanowania ulic i placów oraz nawierzchni,
- 6) nakaz utrzymania w niezmienionym kształcie cieków wodnych i stawów,
- 7) zakaz niszczenia, elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu oraz sieci wodnej,
- 8) obowiązuje zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych,
- 9) wszelkie zmiany w obrębie elementów chronionych podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

4. Dla historycznej zabudowy osadniczej wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące zasady:
 - a) ochrona i uzupełnienie historycznej zieleni, w szczególności zadrzewień przydrożnych oraz zieleni wysokiej związanej z historycznymi siedliskami oraz zespołami dworko parkowymi;

- b) ochrona elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
 - c) zachowanie układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi,
 - d) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania,
 - e) nowo projektowana zabudowa winna kontynuować występujące historycznie tradycje budowlane,
 - f) wyklucza się lokalizacje zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej,
 - g) zalecane proporcje rzutu dla nowej zabudowy mieszkaniowej: 1:1,5 do 1:2,5.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej projekty architektoniczne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla wyróżnionych w planie obiektów objętych ochroną, o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat i charakter zabudowy w historycznych zespołach ruralistycznych, ustala się następujące zasady ochrony:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- b) zachowanie kubatury, geometrii dachów i otworów okiennych,
- c) wymiana stolarki okiennej jest możliwa pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji widocznych od strony ogólnodostępnych przestrzeni,
- d) zakaz lokalizacji reklam; dopuszcza się lokalizację szyldów, usytuowanych bez naruszenia zabytkowego wystroju elewacji,
- e) obiekty wyznaczające tradycje budowlane, do których charakterem i proporcjami winna nawiązywać nowa zabudowa.

6. W granicach planu ustanowiona jest strefa „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej:

- 1) stanowiska archeologiczne osada wielokulturowa w Warczu, stanowisko płaskie - wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków pod nr 447/Archeol. 20.11.1989r;
- 2) cmentarzyska płaskiego;
- 3) w granicach strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody właściwego terenowo konserwatora zabytków, który określi w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

7. Ochronie i zachowaniu podlega obiekt stanowiące dobro kultury współczesnej - kapliczka przydrożna we wsi Warcz oznaczona symbolem na rysunku planu.

§ 11.

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

- a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,
- b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

§ 12.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem występują złoża kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego. Obszar górniczy ustanowiony prawomocną decyzją oznaczono symbolem na rysunku planu.

2. Dopuszcza się powierzchniową eksploatację kopalin na warunkach określonych w koncesji, jako zagospodarowanie tymczasowe w granicach wydzielen wewnątrznych oznaczonych na rysunku planu jako PG.

3. Obowiązuje rekultywacja terenów zdegradowanych powyroboiskowych w kierunku zgodnym z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

5. Dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 12% oraz innych zagrożonych ruchami masowymi ziemi należy ustalić kategorie geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13.

Scalanie i podział nieruchomości Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
- 5) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych o szerokości mniejszych i równych 16m w miejscu gdzie powstać ma zabudowa.

2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

3. **3** Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

5. **5** Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki o maksymalnie 10% w stosunku do określonej wielkości w ustaleniach szczegółowych.

6. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

7. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.

8. Na terenie objętym planem znajduje się linia średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi: dla linii energetycznej średniego napięcia 15 kV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu

- w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów wynoszą minimum 12m.

10. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

11. Wszelkie projekty lokalizacji obiektów i urządzeń w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 226 wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

12. Dla całego terenu objętego planem, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się podpiwniczenie budynków - maksymalnie jedna kondygnacja podziemną.

13. Dopuszcza się procesy scalania działek, w szczególności, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.

§ 15.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi:

- 1) droga klasy „Z” – zbiorcza droga wojewódzka nr 226 relacji Mierzeszyn-Pruszcz Gdański oznaczona na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;
- 2) droga klasy „L” – lokalna droga powiatowa nr 10317 relacji Domachowo -Czapielsko oznaczona na rysunku planu jako 0.02.KD.L;
- 3) droga klasy „L” – lokalna droga powiatowa nr 10318 relacji Domachowo -Pręgowo oznaczona na rysunku planu jako 0.03.KD.L;
- 4) droga klasy „L” – lokalna droga powiatowa nr 10359 relacji Mierzeszyn -Przywidz oznaczona na rysunku planu jako 0.04.KD.L.
- 5) droga klasy „L” – lokalna droga oznaczona na rysunku planu jako 0.05.KD.L.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

- 1) ulica klasy D – dojazdowe: A.01.KD.D, B.01.KD.D, C.01.KD.D, C.02.KD.D, C.03.KD.D, C.04.KD.D, C.05.KD.D, D.01.KD.D, D.02.KD.D, E.01.KD.D;
- 2) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się: w zależności od potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

6. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - c) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej obiektu;

- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
 - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
 - 4) lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie;
 - 5) nie ogranicza się możliwości realizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających ulic.
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg i dojazdów na następujących zasadach:
- a) dla obsługi co najmniej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - b) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub tej jego części, dla której nie zostały wyznaczone dojazdy.

§ 16.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg (wyłączeniem drogi wojewódzkiej), dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu;
- 2) w wyznaczonych pasach technicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) poza liniami zabudowy na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

2. Zasady obsługi zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęcia gminnego;
- 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub naturalnych zbiorników wodnych;
- 3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
 - a) zaopatrywany w wodę z grupowego wodociągu wiejskiego z ujęciem w Domachowie,
 - b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych oraz pasach technicznych infrastruktury.

3. Zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) dla istniejącej zabudowy oraz zabudowy projektowanej stanowiącej kontynuację zagospodarowania w granicach istniejących miejscowości do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) dla nowej zabudowy poza obszarami miejscowości obowiązuje odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci z wyłączeniem zabudowy zagrodowej, dla której dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja zbiorników bezodpływowych i podłączenie obiektów do sieci. Nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

- 4) ścieki z terenów usługowych i produkcyjnych należy oczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących, w tym zakresie norm oraz gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej;
- 7) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) przewiduje się budowę oczyszczalni ścieków w rejonie miejscowości Domachowo,
 - b) dopuszcza się budowę małych oczyszczalni ścieków obsługujących zabudowę położoną poza zintegrowanym systemem,
 - b) przewiduje się realizację kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowo projektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym.

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych zagospodarowanie;

- 1) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do cieków wodnych znajdujących się w granicach planu tj. Kłodawy i istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych w jej zlewni – powierzchniowych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) tereny zwartych osiedli mieszkaniowych należy wyposażyć w lokalne systemy kanalizacji deszczowej;
- 4) dla terenów wymienionych w ppkt. 2) i 3) lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych wymagana jest na działce inwestora;
- 5) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ppkt 2) i 3), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
- 6) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zielonych lub rolnych z zapewnieniem dojazdu;
- 7) działania inwestycyjne nie powinny powodować pogorszenia się stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

5. Na terenie objętym planem występują obszary zbiorników i cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, podlegające ochronie i konserwacji. Na obszarach tych:

- 1) należy zapewnić udrożnienie i swobodny spływ wód z terenów wyżej położonych;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych dla celów retencyjnych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 3) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne, cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji;
- 4) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać system sieci drenarskich a w przypadku ich uszkodzenia doprowadzić do pełnej sprawności;
- 5) w przypadku zmiany przebiegu istniejących rowów, sieci drenarskich lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania oraz jego uzgodnienie z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia,
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu oraz położonych poza planem,
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi oraz miejscami wyznaczonymi pod nowe projektowane stacje, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.

7. Zasady zaopatrzenie w ciepło:

- 1) obowiązuje na całym obszarze objętym planem zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub z sieci. Dla nowej zabudowy obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze źródeł z zastosowaniem paliw, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami

8. Zasady zaopatrzenia w gaz: ze źródeł indywidualnych lub sieci;

9. Zasady usuwania odpadów: obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Trąbki Wielkie.

10. Na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce A

§ 17.

Ustalenia dla terenu A.01.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy 0.05.KD.L oraz ulicy 0.02.KD.L;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dróg 0.05.KD.L, 0.02.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 18.

Ustalenia dla terenu A.02.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzieleń wewnętrznych 02/1.1.KDW, 02/1.2.KDW, 02/1.3.KDW i 02/1.4.KDW przeznacza się dla dojazdów,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.ZW przeznacza się dla obszaru biologicznie czynnego z rowem melioracyjnym, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;

2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

- a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z, minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L oraz dojazdów 02/1.1.KDW, 02/1.2.KDW, 02/1.3.KDW i 02/1.4.KDW, pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z drogi 0.05.KD.L oraz z dojazdów 02/1.1.KDW, 02/1.2.KDW, 02/1.3.KDW i 02/1.4.KDW, wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi 0.01.KD.Z,

2) dla dojazdów 02/1.2.KDW i 02/1.3.KDW ustala się:

- a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;

3) dla dojazdu 02/1.4.KDW ustala się:

- a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdniowego bez wydzielania jezdni i chodników;

4) dla dojazdu 02/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,

- b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
 - c) zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 19.

Ustalenia dla terenu A.03.UU.

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynkach usługowych ;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.ZW przeznacza się dla obszaru biologicznie czynnego z rowem melioracyjnym, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.P dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowych z zachowaniem ustaleń jak w § 9 ust. 6 .

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.05.KD.L;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L oraz dojazdu 02/1.2.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianka kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 05.KD.L oraz dojazdu 02/1.2.KDW,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 20.

Ustalenia dla terenu A.04.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KDW przeznaczony jest dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 02/1.2.KDW i 04/1.1.KDW,

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dojazdów 02/1.2.KDW i 04/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 04/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy,
 - c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m;;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 21.

Ustalenia dla terenu A.05.ZU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.MN istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.H przeznacza się na potrzeby ujęcia wody,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu, zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew oznaczonego symbolem na rysunku planu,
- b) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej zespołu folwarku z parkiem w Domachowie z XIX wiek, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu::

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczoną na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu dla wydzielenia 05/1.1.MN:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy dla wydzielenia 05/1.1.MN:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.05.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 22.

Ustalenia dla terenu A.06.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie lokali w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 4m²; jeden nośnik na działce;
- 2) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) całość terenu elementarnego stanowi zabytkowy zespół dworski wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L,
 - c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) wielkość działek: minimalna 2500m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna:

- a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z,
- b) wjazd na teren i poszczególne działki z 0.05.KD.L;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 23.

Ustalenia szczegółowe dla terenu A.07.MM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinne wyłącznie w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokali w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem dostępu bezpośrednio z dróg i dojazdów ustalonych w planie;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydziałów wewnętrznych 07/1.1.MU i 07/1.6.MU przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowo usługowej,
 - b) teren wydziałów wewnętrznych 07/1.2.KDW i 07/1.3.KDW przeznacza się dla dojazdów,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.WS przeznacza się dla rowu melioracyjnego, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5,
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.5.KP przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei ulic 0.01.KD.Z 0.03.KD.L i dojazdu 08/1.3.KDW, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam, emitujących światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy 0.03.KD.L oraz dojazdów 07/1.2.KDW, 07/1.3.KDW i 08/1.3.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;
- 3) parametry zabudowy :
 - a) wysokość zabudowy wielorodzinnej: do 12m, dwie lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy jednorodzinnej: do 9 m, dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - c) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalnie 1000m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd z drogi 0.03.KD.L i dojazdów 07/1.2.KDW, 07/1.3.KDW i 08/1.3.KDW,
 - b) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 07/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla dojazdu 07/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 4) dla ciągu pieszego 07/1.5.KP ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 24.

Ustalenia dla terenu A.08.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.MU przeznacza się dla funkcji mieszkaniowo usługowej,
- b) teren wydzielen wewnętrznych 08/1.2.KDW i 08/1.3.KDW przeznacza się dla dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei ulicy 0.01.KD.Z i dojazdu 08/1.3.KDW, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam, emitujących światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
- b) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 08/1.2.KDW i 08/1.3.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z dojazdu 08/1.2.KDW i 08/1.3.KDW,

- b) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 08/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla dojazdu 08/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 15m,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 25.

Ustalenia dla terenu A.09.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.KDW przeznaczony dla dojazdu,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.2.ZW przeznaczony dla obszaru biologicznie czynnego z rowem melioracyjnym oraz zbiornikiem wodnym, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.3.KP przeznaczony dla ciągu pieszego,
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.4.KS przeznaczony dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 09/1.1.KDW, 08/1.2.KDW i 07/1.2.KDW
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 2000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dojazdów 09/1.1.KDW, 08/1.2.KDW pieszego 07/1.2.KDW oraz ciągu pieszego 09/1.3.KP;
- 2) dla dojazdu 09/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla ciągu pieszego 09/1.3.KP ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 26.

Ustalenia dla terenu A.10.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.2.WS przeznacza się dla rowu melioracyjnego, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5

c) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.3.ZW przeznacza się dla obszaru biologicznie czynnego ze zbiornikiem wodnym, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;

2) obowiązują zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieku wodnego,

3) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązują zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8;

7. **Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi A.01.KD.D oraz dojazdu 10/1.1.KDW;

2) dla dojazdu 10/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa:** dla całego terenu 10.R/ZL nie dotyczy.

§ 27.

Ustalenia dla terenu A.11.MN

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielen wewnętrznym 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdów,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.KP przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 0.03.KD.L oraz dojazdów 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.03.KD.L oraz dojazdu 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdu 11/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla dojazdu 11/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy,
 - c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ciągu pieszego 09/1.3.KP ustala się: szerokość minimum 4 m w liniach rozgraniczających;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% .

§ 28.

Ustalenia dla terenu A.12.I

1. **Przeznaczenie terenu:** urządzenia infrastruktury technicznej;
- 1) dopuszcza się tereny zieleni publicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.WS przeznaczona się dla rowu melioracyjnego dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieku wodnego,
 - 2) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu: dowolny;
 - 4) zasady podziału na działki budowlane: dowolna;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
7. **Obsługa komunikacyjna:** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.03.KD.L i A.01.KD;
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
9. **Stawka procentowa:** dla całego terenu nie dotyczy.

§ 29.

Ustalenia dla terenu A.13.MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydziałek wewnętrznych 13/1.1.KDW dla dojazdu,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.2.WS przeznaczona się dla obszaru biologicznie czynnego z rowem melioracyjnym dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 13/1.1.KDW,

b) minimum 8 m od linii rozgraniczających rowu 13/1.2.KDW oraz rowu 04/1.1.KDW w jednostce E.04.R;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 1m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dojazdu 13/1.1.KDW;

2) 3) dla dojazdu 13/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% .

§ 30.

Ustalenia dla terenu A.14.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 14/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.02.KD.L oraz dojazdu 14/1.1.KDW;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L oraz dojazdu 14/1.1.KDW;
 - c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.02.KD.L oraz z dojazdu 14/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 14/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% .

§ 31.

Ustalenia dla terenu A.15.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie lokali w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 4m²; jeden nośnik na działce;
- 2) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

- b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) wielkość działek: minimalna 2500m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) obsługa komunikacyjna: dopuszcza się lokalizację jednego zbiorczego zjazdu z 0.01.KD.Z oznaczony na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 7.
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce B

§ 32.

Ustalenia dla terenu B.01.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielen wewnętrznych 01/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym;

3) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się obiekty objęte ochroną, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.04.KD.L;

b) minimum 6 m od dojazdu 01/1.1.KDW,

c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankowa o min. wysokości 1,2 m) lub 40°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dróg 0.03.KD.L i 0.04.KD.L oraz dojazdu 01/1.1.KDW;

2) dla dojazdu 01/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 33.

Ustalenia dla terenu B.02.US

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: boiska, place do jazdy na rolkach, place zabaw itp.,
 - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. węzły sanitarne, szatnie, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielony wewnętrznego 02/1.1.ZW przeznaczony dla obszaru biologicznie czynnego ze zbiornikiem wodnym dla którego obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarna położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.03.KD.L,
 - b) tylną linię zabudowy 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 0.03.KD.L zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: zgodnie z określoną linią zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 1m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
 - d) kalenica równoległa do drogi 0.03.KD.L;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.03.KD.L,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : dla całego terenu nie dotyczy.

§ 34.

Ustalenia dla terenu B.03.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy 0.04.KD.L,

b) minimum 12 m od linii lasu,

c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.04.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% .

§ 35.

Ustalenia dla terenu B.04.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 04/1.1.WS przeznaczona jest dla obszaru biologicznie czynnego z rowem melioracyjnym dla którego obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren elementarny położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieku wodnego;
- 3) dopuszcza się zalesienia dla całego terenu elementarnego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna: zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi 0.04.KD.L

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. **Stawka procentowa:** dla całego terenu nie dotyczy.

§ 36.

Ustalenia dla terenu B.05.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) funkcje usługowe dopuszczają się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW i 05/1.3.KDW przeznaczają się dla dojazdu;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.4.KP przeznaczają się dla ciągu pieszego;
 - c) tereny wydziałeń wewnętrznych 05/1.5.ZP i 05/1.6.ZP przeznaczają się zieleni publicznej;
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.7.UU przeznaczają się funkcji usług publicznych;
 - e) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.8.KS przeznaczają się dla przepompowni ścieków,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszczają się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 2) na terenie elementarnym znajduje się dominanta przestrzenna, dla której obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1. pkt. 1

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) całość terenu elementarnego znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej zespół folwarczny z parkiem w Zaskoczynie XIX wiek, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2 - brama wjazdowa do zespołu dworsko-parkowego początek XX wieku i budynek mieszkalny Zaskoczyn nr 6 początek XX wieku,
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się obiekty objęte ochroną, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic 0.04.KD.L,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic B.01.KD.D oraz dojazdów 05/1.1.KDW i 05/1.3.KDW,
 - c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianka kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dla terenów wydzieleń wewnętrznych 05/1.4.KP, 05/1.5.ZP i 05/1.6.ZP obowiązuje dostęp ogólny.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dróg 0.04.KD.L, B.01.KD.D oraz dojazdów 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW i 05/1.3.KDW;
- 2) dla dojazdów 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW i 05/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
 - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dla ciągu pieszego 05/1.6.KP ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wraz z placem o wymiarach 29,0 x 13,0m;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 37.

Ustalenia dla terenu B.06.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie lokali w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowych przy spełnieniu warunków określonych w § 9 ust. 6;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KDW przeznaczają się dla dojazdu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu:** wyklucza się lokalizację nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren elementarny stanowi zabytkowy zespół folwarczny z parkiem w Zaskoczynie XIX wiek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt chroniony budynek starego młyna, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5,

3) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt chroniony w ruinie, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5 dopuszcza się jego rozbiórkę jedynie po uzyskaniu zgody właściwego terenowo konserwatora zabytków;

4) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu chronionym zespół parkowy dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3 pkt. 4;

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania działki:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,

b) kształt dachu: dowolny;

4) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: wyklucza się podział dla obszaru zabytkowe zespołu dworsko parkowego,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – zgodnie z liniami zabudowy.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) obsługa komunikacyjna: wjazd na działki z drogi B.01.KD.D oraz dojazdów 05/1.1.KDW i 06/1.1.KDW;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 20%.

§ 38.

Ustalenia dla terenu B.07.ZU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni urządzonej chronionego zespołu parkowego i usług sportu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: boiska, place do jazdy na rolkach, place zabaw, korty tenisowe, lodowisko odkryte itp.,
 - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. węzły sanitarne, szatnie, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.ZW przeznaczona się dla obszaru biologicznie czynnego ze zbiornikiem wodnym dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5 z zakazem zabudowy;
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.WS przeznaczona się dla rowu melioracyjnego, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5 z zakazem zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren elementarny położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązuje ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego stanowi zabytkowy zespół dworko parkowy z folwarkiem w Zaskoczynie XIX wiek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu chronionym zespół parkowy dla którego obowiązuje ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3 pkt. 4;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.04.KD.L oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów liczona łącznie maksymalnie 1% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 50m²;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 6m, maksymalnie jedna kondygnacje nadziemne,

- b) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° ;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: wyklucza się podział dla obszaru zabytkowe zespołu dworsko parkowego,
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.WS dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.04.KD.L,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 39.

Ustalenia dla terenu B.08.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego stanowi zabytkowy zespół folwarczny z parkiem w Zaskoczynie XIX wiek wpisany do gminnej ewidencji zabytków , dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy B.01.KD.D oraz drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW,

- b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1500 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 25m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi B.01.KD.D oraz drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% .

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce C

§ 40.

Ustalenia dla terenu C.01.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy zagrodowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydział wewnątrznych 01/1.1.ZL las,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KDW przeznaczony jest dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;

2) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;

3) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 01/1.2.KDW oraz 02/1.1.KDW, oznaczone symbolem na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla budynków gospodarczych i innych niż mieszkaniowe do 5,5 m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 3000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 25m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z drogi C.01.KD.D oraz dojazdów 01/1.2.KDW i 02/1.2.KDW, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 01/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, dopuszcza się wydzielenie chodnika;
 - c) zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów** : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 41.

Ustalenia dla terenu C.02.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się: lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnątrznych 02/1.1.ZL; teren wydzielen wewnątrznych 02/1.2.KDW i 02/1.3.KDW przeznacza się dla dojazdu,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 0.01.KD.Z ; minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi C.01.KD.D oraz dojazdów 02/1.2.KDW i 02/1.3.KDW; oznaczone symbolem na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi C.01.KD.D oraz dojazdów 02/1.2.KDW i 02/1.3.KDW, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0/01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 02/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu 02/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 6 m w liniach rozgraniczających, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 42.

Ustalenia dla terenu C.03.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) dopuszcza się: lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.1.KDW, 02/1.2.KDW przeznaczają się dla dojazdów,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z,;

2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z, minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.01.KD.D i C.03.KD.D oraz dojazdów 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW, oznaczone symbolem na rysunku planu.

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z dróg C.01.KD.D, C.03.KD.D oraz dojazdów 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW,
 - b) wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0/01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 03/1.1.KDW ustala się:
- a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu 03/1.2.KDW ustala się:
- a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizacje zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 43.

Ustalenia dla terenu C.04.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) dopuszcza się: lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydziałeń wewnętrznych 04/1.1.ZL i 04/1.2.ZL las,
 - b) teren wydziałeń wewnętrznych 04/1.3.KDW przeznaczona jest dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 04/1.3.KDW; oznaczone symbolem na rysunku planu.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 2000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dojazdu 04/1.3.KDW;
- 2) dla dojazdu 04/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe bez możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 44.

Ustalenia dla terenu C.05.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) dopuszcza się: lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziałów wewnętrznych 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdów,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.02.KD.D, C.03.KD.D oraz dojazdów 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW, oznaczone symbolem na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi C.02.KD.D, C.03.KD.D oraz dojazdów 05/1.1.KDW, 05/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdów 05/1.1.KDW i 05/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających, urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla dojazdów 05/1.2.KDW, ustala się:
 - a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m, urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizacje zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 45.

Ustalenia dla terenu C.06.UO.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług oświaty;
- 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie lokali w budynkach o funkcji usługowej przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa stanowić może 150m².
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielania wewnętrznego 06/1.1.KDW, przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 4m²; jeden nośnik na działce;
- 2) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 2) obowiązuje wprowadzenie biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.
- 3) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie usta się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.02.KD.D, 03.KD.D oraz dojazdu 06/1.1.KDW,
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) wielkość działek: minimalna 2500m²,

- b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) wjazd na działki z drogi C.02.KD.D, 03.KD.D oraz dojazdu 06/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 06/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu nie dotyczy.

§ 46.

Ustalenia dla terenu C.07.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) dopuszcza się: lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzielania wewnętrznego 07/1.1.KDW, przeznacza się dla dojazdu,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 07/1.2.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;
- 2) obowiązuje wprowadzenie biogrupo oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.
- 3) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy 03.KD.D oraz dojazdów 07/1.1.KDW, oznaczone symbolem na rysunku planu.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z,
 - b) wjazd na działki z ulicy 03.KD.D oraz dojazdu 07/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 07/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających, urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
 - b) zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizację zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 47.

Ustalenia dla terenu C.08.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej 08/1.1.KDW;
 - b) obowiązuje wprowadzenie biogrup na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt objęty ochroną, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z;
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.04.KD.D, C.05.KD.D oraz dojazdu 08/1.1.KDW, pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianka kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m² maksymalna 2500 m²
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z ulic C.04.KD.D, C.05.KD.D oraz dojazdu 08/1.1.KDW, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z
- 2) dla dojazdu 08/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 48.

Ustalenia dla terenu C.09.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielen wewnętrznych 09/1.1.KDW i 09/1.2.KDW przeznaczają się dla dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dojazdu 08/1.1.KDW,
 - b) obowiązuje wprowadzenie biogrúp na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.05.KD.D oraz dojazdów 08/1.1.KDW, 09/1.1.KDW i 09/1.2.KDW,
 - c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² maksymalna 2500 m² ;
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) z ulic C.05.KD.D, oraz dróg wewnętrznych 08/1.1.KDW, 09/1.1.KDW, 09/1.2.KDW, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z;

2) dla drogi wewnętrznej 09/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ciąg pieszo jezdne bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi wewnętrznych 09/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ciąg pieszo jezdne bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 49.

Ustalenia dla terenu C.10.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.ZP przeznacza się zieleni publicznej.

b) teren wydzielenie wewnętrznych 10/1.2.KDW, 10/1.3.KDW przeznacza się dla dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) wyznacza się orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony symbolem na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4.
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się obiekty objęte ochroną, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajduje się kapliczka przydrożna dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 7.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.04.KD.D, C.05.KD.D oraz dojazdów 10/1.2.KDW, 10/1.3.KDW,
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki ulic C.04.KD.D, C.05.KD.D oraz dojazdów 10/1.2.KDW, 10/1.3.KDW;
- 2) dla dojazdów 10/1.2.KDW i 10/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdne bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;

- c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów** : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 50.

Ustalenia dla terenu C.11.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.UU dopuszcza się lokalizację warsztatu elektromechaniki samochodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt objęty ochroną, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.04.KD.D dojazdu 10/1.3.KDW a dla istniejących obiektów jak na rysunku;
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic C.04.KD.D i dojazdu 10/1.3.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 51.

Ustalenia dla terenu C.12.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 12/1.1.KDW przeznaczony jest dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt objęty ochroną, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.05.KD.D oraz dojazdu 12/1.1.KDW;
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy C.04.KD.D oraz dojazdu 12/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 12/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;
 - c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 52.

Ustalenia dla terenu C.13.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) na terenie wydzielenia wewnętrznych 13/1.1.MU dopuszcza się lokalizację funkcji usług komercyjnych do 200m² zabudowy ,
- b) teren wydzieleni wewnętrznych 13/1.2.KDW, 13/1.3.KDW, 13/1.4.KDW, 13/1.5.KDW, 13/1.6.KDW przeznaczony jest dla dojazdów,
- c) teren wydzieleni wewnętrznych 13/1.7.KP i 13/1.8.KP przeznaczony jest dla ciągów pieszych,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.9.KS przeznaczony jest dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) ustala się lokalizację powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym,
- b) obowiązuje wprowadzenie biogrup zgodnie z rysunkiem planu,
- c) ustala się lokalizację szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4.;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt zabytkowy, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2.
- 3) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt objęty ochroną, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic C.04.KD.D oraz dojazdów 13/1.2.KDW, 13/1.3.KDW, 13/1.4.KDW, 13/1.5.KDW, 13/1.6.KDW oraz ciągów pieszych 13/1.7.KP i 13/1.8.KP ;
 - b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,

- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki ulicy C.04.KD.D, dojazdów 13/1.2.KDW, 13/1.3.KDW, 13/1.4.KDW, 13/1.5.KDW, 13/1.6.KDW oraz ciągów pieszych 13/1.7.KP i 13/1.8.KP ;
- 2) dla dojazdów 13/1.2.KDW, 13/1.4.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) dla dojazdu 13/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimalnie 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdne bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;
 - c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla dojazdu 13/1.5.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdne bez konieczności wydzielenie jezdni i chodników;
- 5) dojazdu 13/1.6.KDW oraz dla ciągów pieszych 13/1.7.KP i 13/1.8.KP ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 53.

Ustalenia dla terenu C.14.UT.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje wprowadzenie biogrup na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych na rysunku planu jako 0.01.KD.Z i C.05.KD.D oraz terenem elementarnym C.09.MU.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z;
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.05.KD.D
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 2000 m²
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z ulicy C.05.KD.Z, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów** : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 54.

Ustalenia dla terenu C.15.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z, minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.03.KD.D, oznaczone symbolem na rysunku planu.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z drogi C.03.KD.D, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 55.

Ustalenia dla terenu C.16.UO

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług oświaty;

1) tereny przeznaczony jest dla funkcji usług oświaty;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług komercyjnych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,

b) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

c) lokalizację funkcji usługowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. usługi sportu, rekreacji, handlu i gastronomii;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 0.01.KD.Z.,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt zabytkowy, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z, minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy C.03.KD.D, oznaczone symbolem na rysunku planu.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 1,0 m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-42°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 2000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi C.03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) na terenie ustala się możliwość użytkowania istniejącego przejazdu do drogi 0.01.KD.Z do czasu realizacji drogi C.03.KD.D;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa: nie ma zastosowania dla terenu elementarnego.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce D

§ 56.

Ustalenia dla terenu D.01.MN.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 01/1.1.MW przeznacza dla się zabudowy wielorodzinnej,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.PG dopuszcza się, jako zagospodarowanie tymczasowe, teren górniczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych jako obiekty tymczasowe w czasie eksploatacji kruszywa spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, powierzchnia nośnika do 12m²,
- b) po wyczerpaniu złoża wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania w wyrobiskach górniczych odpadów innych niż odpady poeksploatacyjne;
- 2) obowiązuje zapewnienie dopuszczalnych norm hałasu na obszarach położonych poza kopalnią;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.01.KD.D
 - c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu dla zagospodarowania tymczasowego:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
- 3) parametry zabudowy zagospodarowania tymczasowego:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 7,5 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 4) parametry zagospodarowania terenu dla podstawowego przeznaczenia terenu (nie dotyczy 01/1.1.MW):
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 5) parametry zabudowy dla podstawowego przeznaczenia terenu (nie dotyczy 01/1.1.MW):
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°;
- 6) parametry zagospodarowania terenu dla terenu wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.MW:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;;
- 7) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.MW:
 - a) wysokość zabudowy: do 12m, dwie lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

9) zasady podziału na działki:

- a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 2000 m²,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

10) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie wydzielania 01/1.2.PG dopuszcza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego w postaci eksploatacji kruszywa, w tym zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i zagospodarowania tymczasowego związanego z wydobyciem kruszywa,
- 3) wyznacza się filar ochronny oznaczony na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony przyległych gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych i dojazdowych, linii elektroenergetycznych, istniejącej zabudowy. Wyklucza się eksploatację kruszywa w granicach filara ochronnego wyznaczonego na rysunku planu;
- 4) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z drogi D.01.KD.D,
- b) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) na terenie wydzielania 01/1.2.PG funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego i zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
- 3) funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego i zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża po tym czasie wymagana jest rekultywacja w kierunku zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 57.

Ustalenia dla terenu D.02.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 02/1.1.RM dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 02/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdu,

- c) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.WS rzeka Kłodawa, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust. 5 i § 16 ust. 5,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.ZL, 02/1.5. ZL, 02/1.6.ZL lasy;
- e) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.7.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

4) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** .

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,

2) parametry zagospodarowania dla wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.RM:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;

3) parametry zagospodarowania dla pozostałej części terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

4) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

6) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 3000 m²,

b) pozostałe parametry działek dowolne,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. **Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;
- b) wjazd na działki z drogi D.01.KD.D oraz z dojazdu 02/1.2.KDW;

2) dla dojazdu 02/1.2.KDW ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: minimalnie 8m,
- b) urządzenie: dowolne;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu D.02.R/ZL nie dotyczy.

§ 58.

Ustalenia dla terenu D.03.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako D.02.KD.D
- 2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym;
- 3) obowiązuje wprowadzenie biogrupo na terenie oznaczonym symbolem na rysunku planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

- a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.02.KD.D;
- b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimalnie 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy D.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 59.

Ustalenia dla terenu D.04.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.KDW, 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW i 04/1.4.KDW przeznacza się dla dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) obowiązuje wprowadzenie biogrup zgodnie z rysunkiem planu.

2) ustala się lokalizacje powierzchni biologicznie czynnych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym;

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.02.KD.D oraz dojazdów 04/1.1.KDW, 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW i 04/1.4.KDW

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimalnie 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki ulicy D.02.KD.D oraz dojazdów 04/1.1.KDW, 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW i 04/1.4.KDW;

2) dla dojazdów 04/1.1.KDW, 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 10 m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;

3) dla dojazdu 04/1.4.KDW ustala się:

a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy,

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m na odcinku nie przelotowym zgodnie z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 60.

Ustalenia dla terenu D.05.UT

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystyki i rekreacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) na terenie obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :

- a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
- b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.02.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,03,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 11 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów,
- b) wjazd na działki ulicy D.02.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego w planie jako 05/8.1.PG – teren górniczy, na którym zakończono wydobywanie kruszywa wymagana jest rekultywacja w kierunku zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 61.

Ustalenia dla terenu D.06.UT

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług turystyki i rekreacji;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KDW przeznacza się pod drogę wewnętrzną;
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.PG dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe teren górniczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 oraz w szczególności § 36 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: .

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 06/1.1.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,03,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 13m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: nie ustala się,

- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18° - 25° z wysoką ścianką kolankową lub 40° - 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek dowolna,
 - c) pozostałe parametry działek dowolne,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie wydzielenia 06/1.2.PG dopuszcza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego w postaci eksploatacji kruszywa, w tym zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa;
- 2) wyznacza się filar ochronny oznaczony na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony przyległych gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych i dojazdowych. Wyklucza się eksploatację kruszywa w granicach filara ochronnego wyznaczonego na rysunku planu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;
 - b) wjazd na działki z drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW;
- 2) dla drogi 06/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu,
 - b) urządzenie: ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, chodnik co najmniej po jednej stronie ulicy;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie wydzielenia 06/1.2.PG funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego, zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
- 3) funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego i zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża po tym czasie wymagana jest rekultywacja w kierunku zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 62.

Ustalenia dla terenu D.07.RM

- 1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy zagrodowej zespołu dworsko parkowego;
- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.WS rzeka Kłodawa, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust. 5 i § 16 ust. 5,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.ZW, 07/1.3.ZW i 07/1.4.ZW przeznacza się dla obszaru biologicznie czynnego ze zbiornikami wodnymi, dla których obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5,

- c) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.5.ZL przeznaczona się dla lasu;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej zgodnie z oznaczonymi na rysunku liniami zabudowy;
- 3) na terenach wyznaczonych na rysunku planu przez linie zabudowy w sąsiedztwie rzeki Kłodawy dopuszcza się jedynie lokalizacji budynków służących obsłudze stawów rybnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje wprowadzenie biogrup na terenie zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) całość terenu elementarnego stanowi zabytkowy zespół dworsko parkowy z folwarkiem w Warczu z początku XX wiek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu chronionym zespół parkowy dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3 pkt. 4;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: .

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) oznaczone na rysunku planu i w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy 0.01.KD.Z,
- b) dopuszcza się odtworzenie historyczne zabudowy poza ustalonymi liniami zabudowy po uzgodnieniu z odpowiednim terenowo konserwatorem zabytków;
- 2) parametry zagospodarowania:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70 %;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18° - 25° z wysoką ścianką kolankową lub 40° - 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wyklucza się podział dla obszaru zabytkowe zespołu dworsko parkowego;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8;
- 3) dopuszcza się regulacje stawów rybnych oraz odtworzenie progów wodnych pod warunkiem uzyskania odpowiednich uzgodnień z zarządcą terenu, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Zarządem melioracji i Urządzeń Wodnych wszelkiej działalności dotyczącej rzeki Kłodawy.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z istniejących zjazdów z drogi 0.01.KD.Z,
 - b) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego .

9. Stawka procentowa: dla całego terenu D.07.RM nie dotyczy.

§ 63.

Ustalenia dla terenu D.08.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;
- 3) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny znajdują się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 oraz w szczególności § 36 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: .

- 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

- 3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 3000 m²,
 - b) pozostałe parametry działek dowolne,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z 0.01.KD.Z dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;
 - b) wjazd na działki z dojazdu 06/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa:** dla całego terenu D.08.R/ZL nie dotyczy.

§ 64.

Ustalenia dla terenu D.09.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) część terenu elementarnej położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) na terenie obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.02.KD.D,
 - b) zgodnie z rysunkiem;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki ulicy D.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce E

§ 65.

Ustalenia dla terenu E.01.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziełów wewnętrznych 01/1.1.ZL, 01/1.2. ZL, 01/1.3. ZL las,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.4.E przeznaczona jest dla lokalizacji głównego punktu zasilania.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

2) Na terenie elementarnym znajduje się ciąg widokowy, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1 pkt. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

2) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;

3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) poza terenami gospodarstw rolnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;

3) dopuszcza się lokalizacje linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia związanych z projektowaną na terenie elementarnym E.17.E stacją GPZ.

7. **Obsługa komunikacyjna :**

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z drogi 0.01.KD.Z, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%

§ 66.

Ustalenia dla terenu E.02.UT.

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny usług turystyki i rekreacji;

2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 20 m od linii rozgraniczających ulic 0.05.KD.L, pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,

d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 2000 m²

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.05.KD.L,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 67.

Ustalenia dla terenu E.03.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydziełów wewnętrznych 03/1.1. ZL las,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 2) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Poza terenami gospodarstw rolnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;

3) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.02.KD.L, 0.05.KD.L

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%

§ 68.

Ustalenia dla terenu E.04.R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny rolnicze;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzieł wewnętrznych 04/1.1.WS, 04/1.2.WS przeznacza się dla rowów melioracyjnych, dla których obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5,

b) tereny wydzieł wewnętrznych 04/1.3.KDW, 04/1.4.KDW przeznacza się dla dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

2) na terenie elementarnym znajduje się ciąg widokowy, dla której obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew zlokalizowanego wzdłuż dojazdu 04/1.4.KDW.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

2) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

- c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Poza terenami gospodarstw rolnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;
- 3) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 0.01.KD.Z z istniejących zjazdów, z dojazdów 04/1.3.KDW, 04/1.4.KDW, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;
- 2) dla dojazdów 04/1.3.KDW i 04/1.4.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dowolne;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%

§ 69.

Ustalenia dla terenu E.05.R.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze;
- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.
- 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - 1) cały teren elementarny położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4
 - 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7. **Obsługa komunikacyjna :** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.03.KD.L;

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa :** dla całego terenu E.05.R nie dotyczy

§ 70.

Ustalenia dla terenu E.06.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się:
 - a) w formie zabudowy zagrodowej w granicach wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.RM, 06/1.2.RM;
 - b) na pozostałym terenie w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen w wewnętrznych 06/1.1.RM i 06/1.2.RM dla lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - b) teren wydzielen w wewnętrznych 06/1.3.ZL, 06/1.4.ZL, 06/1.5.ZL, 06/1.6.ZL, 06/1.7.ZL, 06/1.8.ZL, 06/1.9.ZL, 06/1.10.ZL, 06/1.12.ZL lasy,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.11.WS przeznacza się dla rowu melioracyjnego dla których obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5,
 - d) teren wydzielen w wewnętrznych 06/1.13.ZW i 06/1.14.ZW przeznacza się dla obszaru biologicznie czynnego ze zbiornikiem bezodpływowym dla których obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5.
 - e) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.15.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się ciąg widokowy oraz punkt widokowy oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1. pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 0.03.KD.L, 0.04.KD.L, A.01.KD.D, C.05.KD.D, E.01.KD.D z dojazdu 10/1.3.KDW, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla terenu.

§ 71.

Ustalenia dla terenu E.07.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielen wewnętrznych 07/1.1.ZL las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren elementarny położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4.
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna : zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z drogi 0.02.KD.L, C.01.KD.D oraz dojazdu 01/1.2.KDW, będącego wydzieleniem wewnętrznym terenu elementarnego C.01.R; wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : dla całego terenu E.07.R/ZL nie dotyczy

§ 72.

Ustalenia dla terenu E.08.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze i lasy;
- 2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren elementarny położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługa komunikacyjna : zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi C.01.KD.D,

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : dla całego terenu E.08.R/ZL nie dotyczy

§ 73.

Ustalenia dla terenu E.09.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.RM, 09/1.2.RM;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielen wewnętrznego 09/1.1.RM, 09/1.2.RM dla lokalizacji zabudowy zagrodowej,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy E.01.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Poza terenami wydzielania wewnętrznego 09/1.1.RM, 09/1.2.RM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej.

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 0.04KD.L, E.01.KD.D
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla terenu wydzielania wewnętrznego E.09/1.1.RM, E.09/1.2.RM, a dla pozostałej części terenu nie dotyczy.

§ 74.

Ustalenia dla terenu E.10.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.RM, 10/1.2.RM;
 - b) na pozostałym terenie przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielen wewnętrznym 10/1.1.RM, 10/1.2.RM dla lokalizacji zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 2) obowiązuje zachowanie zamknięcia krajobrazowego zlokalizowanego wzdłuż granicy z C.13.MN oraz punktu widokowego, dla których obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1 pkt 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmują historyczną zabudowę w centrum miejscowości Warcz, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy E.01.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m² ,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) Poza terenami wydzielania wewnętrznego 10/1.1.RM, 10/1.2.RM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z drogi C.04.KD.D, E.01.KD.D

b) wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla terenu wydzielania wewnętrznego E.10/1.1.RM, E.10/1.2.RM, a dla pozostałej części terenu nie dotyczy.

§ 75.

Ustalenia dla terenu E.11.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny rolnicze i lasy;

2) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługa komunikacyjna: zasady obsługi komunikacyjnej, tj. dojazd tj. wjazd:z drogi E.01.KD.D.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu E.11.R/ZL nie dotyczy.

§ 76.

Ustalenia dla terenu E.12.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

1) na całym terenie dopuszcza się zalesienia;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzieleń wewnętrznych 12/1.1.ZL, 12/1.2.ZL, 12/1.3.ZL lasy,

- b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.4.WS przeznaczona się dla rowu melioracyjnym, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 16 ust. 5.
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.5.KDW dla dojazdu,
- d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.6.PG dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe teren górniczy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** na terenie elementarnym znajduje się punkt widokowy, dla której obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1 pkt.2

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz gromadzenia i składowania w wyrobiskach górniczych odpadów innych niż odpady poeksploatacyjne;
- 2) obowiązuje zapewnienie dopuszczalnych norm hałasu na obszarach położonych poza kopalnią;
- 3) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.
 - b) ustala się lokalizacje biogrup oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** .

- 1) parametry zagospodarowania terenu dla zagospodarowania tymczasowego:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
- 2) parametry zabudowy zagospodarowania tymczasowego:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 7,5 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 3) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 3000 m²,
 - b) pozostałe parametry działek dowolne;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenie wydzielenia 12/1.6.PG dopuszcza się lokalizację zagospodarowania tymczasowego w postaci eksploatacji kruszywa, w tym zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i zagospodarowania tymczasowego związanego z wydobyciem kruszywa,
- 3) wyznacza się filar ochronny oznaczony na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony przyległych gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych i dojazdowych oraz linii elektroenergetycznych;
- 4) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. **Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi E.01.KD.D z dojazdów 12/1.5.KDW, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi 0.01.KD.Z;
- 2) dla dojazdu 12/1.5.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,

b) urządzenie: dowolne;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie wydzielania 12/1.6.PG funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego i zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
- 3) funkcjonowanie zagospodarowania tymczasowego i zakładu eksploatacji i wstępnej przeróbki kruszywa dopuszcza się do czasu wyczerpania złoża po tym czasie wymagana jest rekultywacja w kierunku zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu.

9. **Stawka procentowa:** dla całego terenu E.12.R/ZL nie dotyczy.

§ 77.

Ustalenia dla terenu E.13.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej wyłącznie w granicach wydzielania wewnętrznego E.13/1.1.RM, E.13/1.2.RM, E.13/1.3.RM;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnętrznych E.13/1.1.RM, E.13/1.2.RM, E.13/1.3.RM dla lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - b) teren wydzielen wewnętrznych E.13/1.4.ZL las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.01.KD.D,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 5000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Poza terenami wydzielania wewnętrznego E.13/1.1.RM, E.13/1.2.RM, E.13/1.3.RM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi D.01.KD.D
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla terenu wydzielania wewnętrznego E.13/1.1.RM, E.13/1.2.RM, E.13/1.3.RM, a dla pozostałej części terenu nie dotyczy.

§ 78.

Ustalenia dla terenu E.14.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy zagrodowej wyłącznie w granicach wydzielania wewnętrznego E.14/1.1.RM;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieleń wewnętrznych E.14/1.1.RM dla lokalizacji zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy D.01.KD.D,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25, przy czym zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 250m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 5000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Poza terenem wydzielania wewnętrznego E.14/1.1.RM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla gospodarki rolnej;

7. Obsługa komunikacyjna :

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi D.01.KD.D
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla terenu wydzielania wewnętrznego E.14/1.1.RM, a dla pozostałej części terenu nie dotyczy.

§ 79.

Ustalenia dla terenu E.15.UT.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem pola golfowego;
- 2) na terenie wydzielania 15/1.1.MU dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnętrznych 15/1.2.ZL, 15/1.3.ZL, 15/1.4.ZL, 15/1.5.ZL lasy,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.6.WS przeznacza się dla zbiornika wodnego i rowu melioracyjnego, dla którego obowiązuje ustalenia jak w § 16 ust. 5.
 - c) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.7.KDW dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

2) na terenie elementarnym znajduje się ciąg widokowy, dla której obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;

2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu dla wydzielenia 15/1.1.MU:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° (ze ścianką kolankową o min. wysokości 1,2 m) lub 35°- 45°,

d) powierzchnia zabudowy usługowej: maksymalnie 500m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 2000 m²

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi B.01.KD.D oraz dojazdu 15/1.7.KDW,

2) dla dojazdu 15/1.7.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających,

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa :** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 80.

Ustalenia dla terenu E.16.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzieleń wewnętrznych 16/1.1.ZL, 16/1.2.ZL lasy,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.3.WS przeznaczona jest dla rowów melioracyjnych, dla których obowiązują ustalenia jak w § 9 ust. 5 i § 16 ust. 5 z zakazem zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) na terenie elementarnym znajduje się ciąg widokowy oraz zamknięcie krajobrazowe poza obszarem planu, dla których obowiązują ustalenia jak w § 8 ust. 1. pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w obszarze korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 9 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy .

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. **Obsługa komunikacyjna :** zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi B.01.KD.D.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa :** dla całego terenu E.16.R/ZL nie dotyczy.

§ 81.

Ustalenia dla terenu E.17.E.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren głównego punktu zasilania .

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam;
- 3) obowiązuje ochrona zamknięcia kompozycyjnego.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 8.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z drogi B.01.KD.D.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów** : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa** : dla całego terenu E.16.R/ZL nie dotyczy.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 82.

Ustalenia dla terenu 0.01.KD.Z

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy Z – zbiorcza, droga wojewódzka nr 226 relacji Mierzeszyn-Pruszcz Gdański.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: Z 1/2 tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6 m;;

3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane i zwykłe.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne:

a) na warunkach zarządcy drogi,

b) w sąsiedztwie istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej;

5) dopuszcza się lokalizację zielni na warunkach zarządcy drogi.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu**: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

5. **Inne ustalenia**: tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu 0.01.KD.Z nie dotyczy.

§ 83.

Ustalenia dla terenu 0.02.KD.L.

1. **Przeznaczenie terenu**: ulica klasy L – lokalna – droga powiatowa nr 10318 relacji Domachowo - Pręgowo oznaczona na rysunku planu jako 0.02.KD.L

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: Z 1/2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu 0.02.KD.L nie dotyczy.

§ 84.

Ustalenia dla terenu 0.03.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy L – lokalna droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: Z 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego przydrożnego szpaleru drzew, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust 8.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu 0.03.KD.L nie dotyczy.

§ 85.

Ustalenia dla terenu 0.04.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „L” – lokalna droga powiatowa nr 10359 relacji Miedzeszyn-Przywidz oznaczona na rysunku planu jako 0.04.KD.L .

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: Z 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego przydrożnego szpaleru drzew, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust 8.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu 04.KD.L nie dotyczy.

§ 86.

Ustalenia dla terenu 0.05.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „L” – lokalna droga powiatowa nr 10317 relacji Domachowo - Czapielsko oznaczona na rysunku planu jako 0.05.KD.L .

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego przydrożnego szpaleru drzew, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust 8.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu 0.05.KD.D nie dotyczy.

§ 87.

Ustalenia dla terenu A.01.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu A.01.KD.D nie dotyczy.

§ 88.

Ustalenia dla terenu B.01.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna relacji Zaskoczyn - Czerniewo

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego przydrożnego szpaleru drzew, dla którego obowiązują ustalenia jak w § 9 ust 8.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu B.01.KD.D nie dotyczy.

§ 89.

Ustalenia dla terenu C.01.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu C.01.KD.D nie dotyczy.

§ 90.

Ustalenia dla terenu C.02.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia**: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa**: dla całego terenu C.02.KD.D nie dotyczy.

§ 91.

Ustalenia dla terenu C.03.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu**: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3,
- 2) teren wydzielania wewnętrznego 03/1.1.KP przeznacza się dla parkingu ogólnodostępnego.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu C.03.KD.D nie dotyczy.

§ 92.

Ustalenia dla terenu C.04.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu C.04.KD.D nie dotyczy.

§ 93.

Ustalenia dla terenu C.05.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu C.05.KD.D nie dotyczy.

§ 94.

Ustalenia dla terenu D.01.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu D.01.KD.D nie dotyczy.

§ 95.

Ustalenia dla terenu D.02.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu D.02.KD.D nie dotyczy.

§ 96.

Ustalenia dla terenu E.01.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy „D” – dojazdowa droga gminna

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: D 1x2, tj. ulica jedno-jezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 5 m;
- 3) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu E.01.KD.D nie dotyczy.

Rozdział 9.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 97.

1. Grunty rolne klasy III o łącznej powierzchni 13,4281 ha uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ. tr. 057-602-240/09 z dnia 17 lipca 2009 r.
2. Pozostałe tereny rolnicze przeznaczone zostały na cele nie rolne na mocy ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 98.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 72/IX/2012
Rady Gminy Trąbki Wielkie
z dnia 31 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

do Uchwały Nr 72/IX/2012 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 31 lipca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie na podstawie uchwały nr 33/IV/2007 z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Trąbki Wielkie,
- c) na stronie internetowej Urzędu Gminy Trąbki Wielkie.

I. Projekt planu został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia 2010r. do 31 grudnia 2010r. W dniu 21 grudnia 2010 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu – 17 stycznia 2011 roku.

W ustawowym terminie Wójt Gminy Trąbki Wielkie rozpatrzył wniesione uwagi i przedłożył listę nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy Trąbki Wielkie.

Lista nieuwzględnionych uwag z drugiego wyłożenia zawiera dziewiętnaście uwag:

1. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Sławomir Nagórski, zam. ul. Wojska Polskiego 24/3, 83-000 Pruszcz Gdański wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/31 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględniła uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

2. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Andrzej Landowski, zam. 83-041 Miłowo 21/2 wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/26 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie ekspozowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

3. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Jan Surma, zam. 83-041 Zaskoczyn 5/1 wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/24 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

4. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Ryszard Gębala, zam. ul. Gdańska 38/3, 82-103 Jantar wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/30 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

5. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pani Krystyna Wantach - Rekowska, zam. ul. Elżbiety 2/5, 83-110 Tczew wniosła uwagę dotyczącą działki nr 70/25 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowić będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

6. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Stefan Noga, zam. ul. Prosta 5/10, 83-031 Rusocin wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/28 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

7. Pismem z dnia 10 stycznia 2011 pan Jurek Dariusz, zam. ul. Aleja Lip 5, 83-020 Trutnowy wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/23 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

8. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 pan Grzegorz Kusaj, zam. 83-041 Warcz 14/2 wniósł uwagę dotyczącą działki nr 70/29 i wnioskuje o przeznaczenie jej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak, aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Dopuszczenie zabudowy na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

9. Pismem z dnia 14 stycznia 2010 Roman Wittner zam. Jagatowo ul. Górna 23, 83-010 Straszyn wniósł uwagę dotyczącą :

- 1) przeznaczenia działki nr 139/4 pod kopalnię kruszywa;
- 2) wprowadzenia zapisu rekultywacji działki nr 139/4 w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia uwagi;

AD. 2) nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Teren działki nr 139/4 obręb Warcz nie wchodzi w skład żadnego obecnie zewidencjonowanego złoża kruszywa. Tym samym nie ma przesłanek do wprowadzenia w projekcie planu tymczasowego zagospodarowania w kierunku kopalni kruszywa. Nadmienić należy, że teren działki leży częściowo w obszarze korytarza ekologicznego. Zgodnie z ustaleniami planu w terenie korytarza ekologicznego obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się jedynie odtworzenie, rozbudowę lub przebudowę istniejących gospodarstw rolnych. W ramach zagospodarowania dopuszcza się agroturystykę;
- b) zakaz wydobycia kruszywa naturalnego;
- c) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzerwanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
- d) możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych itp.) o nawierzchni naturalnej zgodnie z przeznaczeniem terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie.

Mając na uwadze powyższe argumenty Wójt odrzuca uwagę dotyczącą przeznaczenia działki nr 139/4 pod kopalnię kruszywa.

AD. 2) Rozwój gminy odbywać się powinien przez aktywną i skuteczną działalność władz gminnych, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się zasadami polityki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanych działek nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Rada Gminy Trąbki Wielkie informuje, że ww teren przeznaczony jest dla funkcji turystycznej i rekreacyjnej z elementami zagospodarowania edukacyjnego, turystycznego i gospodarczego.

10. Pismami z dnia 21 grudnia 2010 r. Sławomir Mielnik zam. ul. Sezamkowa 5, 83-010 Straszyn oraz pismem z 17 stycznia 2011r. Sławomir Mielnik zam. ul. Sezamkowa 5, 83-010 Straszyn reprezentowanego przez Michała Miałkowskiego ul. Matki Polki 2/2 80-251 Gdańsk oraz pismem z 17 stycznia 2011r. Sławomir Mielnik zam. ul. Sezamkowa 5, 83-010 Straszyn reprezentowanego przez dr inż. arch. Ewę Brach ul. Leszczyńskich 5c/1 80-640 Gdańsk wniósł uwagi dotyczące:

- 1) stworzenie siedmiu wyodrębnionych miejsc pod siedliska po lewej stronie rzeki Kłodawy z dopuszczeniem zamieszkania o funkcji turystycznej i rekreacyjnej z elementami zagospodarowania edukacyjnego, turystycznego i gospodarczego - tereny zabudowy zagrodowej na działkach nr 139/8, i 139/9133/2 139/6; oraz

lokalizacji czterech siedlisk poniżej założenia dworskiego po prawej stronie rzeki Kłodawy , dla których przewiduje się funkcje mieszkalne i gospodarcze;

- 2) przeznaczenia części działek nr 137/23 i 137/8 pod funkcje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ograniczenie strefy ochronnej Kłodawy poprzez zwężenie korytarza ekologicznego do szerokości umożliwiającej lokalizację zabudowy zgodnie z załączoną do wniosku koncepcją zabudowy; zmniejszenie strefy ochrony Kłodawy z zakazem zabudowy do odległości 50 m od rzeki;
- 4) ograniczenia wpływu projektowanego wyrobiska żwiru zlokalizowanego po wschodniej stronie rzeki Kłodawy nie przeznaczenia działek nr 137/19, 137/20 i 137/21 na tereny górnicze;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

- AD. 1)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 2)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 3)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 4)** nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Po ponownym przeanalizowaniu koncepcji planu oraz rozpatrzeniu uwag, które wpłynęły na etapie wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Trąbki Wielkie zmienia przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcje zabudowy rekreacyjno edukacyjnej z możliwością lokalizacji usług turystyki. Ustalenia planu dadzą możliwość rekultywacji terenów powyrobiskowych w kierunku terenów rekreacyjno sportowych z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjno edukacyjnej; odtworzenie zespołu dworskiego, dekompozycja parku i odtworzenie zabytkowego zespołu parkowego na terenach wnioskodawcy.

Przeznaczenie taki umożliwi realizację harmonijnej zabudowy. Zgodnie z nowym przeznaczeniem terenu na wnioskowanych działkach rezygnuje się z podstawowego przeznaczenia terenu pod funkcje rolnicze. Z uwagi na to odrzuca się wniosek o lokalizację zabudowy zagrodowej na wnioskowanych działkach. Mając na względzie ukształtowanie terenu i zamierzenia związane z rekultywacją obszarów powyrobiskowych w projekcie planu ustalone zostaną jedynie parametry dla zabudowy bez wyodrębniania terenów wskazanych pod zabudowę.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie.

W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy na terenach korytarza ekologicznego.

Zgodnie z ustaleniami planu w terenie korytarza ekologicznego obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się jedynie odtworzenie, rozbudowę lub przebudowę istniejących gospodarstw rolnych . W ramach zagospodarowania dopuszcza się agroturystykę;
- b) zakaz wydobycia kruszywa naturalnego;
- c) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzerwanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
- d) możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych itp.) o nawierzchni naturalnej zgodnie z przeznaczeniem terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych.

AD. 2) Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wskazane przez wnioskodawcę na etapie koncepcji były przeznaczone w planie na cele mieszkaniowe lecz na etapie opiniowania i uzgodnień otrzymały negatywną opinię Izby Rolniczej na przekształcenie gruntów na cele nierolnicze. Brak powyższej zgody wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu uzgadniającego pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanych działek nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Ponadto wnioskowany zespół mieszkaniowy zgodnie z koncepcją zlokalizowany jest w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Teren pod tę inwestycję nie posiada infrastruktury technicznej ani drogowej. Realizacja dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm). Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

AD. 3) Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Warch oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korytarze ekologiczne obejmujące doliny Kłodawy i Czerwonej podtrzymujące ciągłość powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem zaliczyć należy do obszarów cennych przyrodniczo o szczególnych walorach użytkowych. Tereny korytarza ekologicznego wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwunki. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarza zakaz zabudowy. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu wprowadza się dodatkowe ustalenie dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym - ustala się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Nie uzasadnione jest przyjęcie jakiegokolwiek stałej szerokości korytarza ekologicznego w kontekście jego funkcji i znaczenia dla środowiska. Zasięg terytorialny określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma na celu zapewnienie ochrony powiązań ekologicznych.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany zasięgu korytarza ekologicznego.

AD. 4) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą nie przeznaczenia działek nr 137/19, 137/20 i 137/21 na tereny górnicze mając na względzie iż na wnioskowanych działkach zarejestrowane jest złożo Warch VIII KN 12241. Zgodnie z art. 9 ustawa z dnia 4 lutego 1994r. prawo górnicze i geologiczne użytkownik górniczy może poszukiwać, rozpoznawać lub wydobywać oznaczona kopalinę. Mając również na względzie fakt, iż każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny dopuszcza się w miejscowym planie lokalizację kopalni kruszywa na działkach 137/19, 137/20 i 137/21.

Zgodnie z art. 53 dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dla ochrony oznaczonych dóbr wyznacza się filar ochronny. Wyznaczenie w planie filaru ma ograniczyć negatywny wpływ prowadzenia działalności górniczej na tereny sąsiednie przyległych gruntów rolnych.

Zgodnie z ustawą prawo górnicze i geologiczne wszelkie działania związane z rozpoznaniem, wydobywaniem i rekultywacją opierają się o koncesje każdorazowo wydawane przez odpowiedni organ. Ustalenia zawarte w ww dokumentach definiują zasady eksploatacji oraz ochrony środowiska biorąc pod uwagę analizę skutków przyrodniczych.

Dodać należy, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Projekt planu z oznaczonym terenem zagospodarowania tymczasowego w kierunku kopalni kruszywa został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

11. Pismem z dnia 21 grudnia 2010r. oraz pismem z dnia 17 stycznia 2011r. Henryka i Zbigniew Krzywy zam. Warcz 3a, 83-041 Warcz reprezentowanych przez dr inż. arch. Ewę Brach ul. Leszczyńskich 5c/1 80-640 Gdańsk wnieśli uwagi dotyczące:

- 1) stworzenie trzech wyodrębnionych miejsc pod siedliska po prawej stronie rzeki Kłodawy oraz utrzymanie i powiększenie terenów pod zabudowę siedliskową po lewej stronie rzeki Kłodawy (o parametrach części działek nr 137/23 i 137/8 dla lokalizacji siedliska o pow. 5000 m²; części działki nr 137/8 dla lokalizacji siedliska o pow. 4000 m²; części działek nr 139/9 i 139/2 dla lokalizacji siedliska o pow. 4000 m² powiększenie zagrody na działce nr 139/2 istniejące zabudowania na śladach dawnego młyna);
- 2) przeznaczenia części działek nr 137/23 i 137/8 pod zespół zabudowy ekstensywnej na dużych działkach wg przedstawionej koncepcji;
- 3) zwężenie korytarza ekologicznego do szerokości umożliwiającej lokalizację zabudowy zgodnie z załączoną do wniosku koncepcją zabudowy; zmniejszenie strefy ochrony Kłodawy z zakazem zabudowy do odległości 50 m od rzeki;
- 4) ograniczenia wpływu projektowanego wyrobiska żwiru zlokalizowanego po wschodniej stronie rzeki Kłodawy nie przeznaczenia działek nr 137/19, 137/20 i 137/21 na tereny górnicze;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia uwagi;

AD. 2) nie uwzględnia uwagi;

AD. 3) nie uwzględnia uwagi;

AD. 4) nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Po ponownym przeanalizowaniu koncepcji planu oraz rozpatrzeniu uwag, które wpłynęły na etapie wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Trąbki Wielkie zmienia przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcje zabudowy rekreacyjno edukacyjnej z możliwością lokalizacji usług turystyki. Ustalenia planu dadzą możliwość lokalizacji zabudowy rekreacyjno sportowych z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjno edukacyjnej na terenach wnioskodawcy.

Zgodnie z nowym przeznaczeniem terenu na wnioskowanych działkach rezygnuje się z podstawowego przeznaczenia terenu pod funkcje rolnicze. Z uwagi na to odrzuca się wniosek o lokalizację zabudowy zagrodowej na wnioskowanych działkach. Mając na względzie harmonijne ukształtowanie terenu w projekcie planu ustalone zostaną jedynie parametry dla zabudowy bez wyodrębniania terenów wskazanych pod zabudowę.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie.

W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy na terenach korytarza ekologicznego.

Zgodnie z ustaleniami planu w terenie korytarza ekologicznego, dla którego obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się jedynie odtworzenie, rozbudowę lub przebudowę istniejących gospodarstw rolnych. W ramach zagospodarowania dopuszcza się agroturystykę;
- b) zakaz wydobycia kruszywa naturalnego;

- c) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzerwanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
- d) możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych itp.) o nawierzchni naturalnej zgodnie z przeznaczeniem terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie.

W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach korytarza ekologicznego. Jednocześnie przyjmuje uwagę w części dotyczącej lokalizacji zabudowy rekreacyjno edukacyjnej na pozostałych terenach.

AD. 2) Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wskazane przez wnioskodawcę na etapie koncepcji były przeznaczone w planie na cele mieszkaniowe lecz na etapie opiniowania i uzgodnień otrzymały negatywną opinię Izby Rolniczej na przekształcenie gruntów na cele nierolnicze. Brak powyższej zgody wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu uzgadniającego pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanych działek nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Ponadto wnioskowany zespół mieszkaniowy, zgodnie z koncepcją, zlokalizowany jest w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Teren pod tę inwestycję nie posiada infrastruktury technicznej ani drogowej. Realizacja dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm).

W związku z powyższym przepisem wnioskowane przeznaczenie terenu było by znaczącym obciążeniem dla budżetu gminy. Mając na uwadze interes publiczny Gminy Trąbki Wielkie Wójt odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wnioskowanych działkach stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanych działek nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

AD. 3) Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korytarze ekologiczne obejmujące doliny Kłodawy i Czerwonej podtrzymujące ciągłość powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem zaliczyć należy do obszarów cennych przyrodniczo o szczególnych walorach użytkowych.

Zgodnie z ustaleniami studium należy zapewnić ochronę lokalnych korytarzy ekologicznych, tworzących sieć korytarzy ekologicznych oraz terenów podmokłych.

Tereny korytarza ekologicznego wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwunki. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych. Obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarzy zakaz zabudowy. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy na obszarach wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu wprowadza się dodatkowe ustalenie dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym - ustala się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Nie uzasadnione jest przyjęcie jakiegokolwiek stałej szerokości korytarza ekologicznego w kontekście jego funkcji i znaczenia dla środowiska. Zasięg terytorialny określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma na celu zapewnienie ochrony powiązań ekologicznych.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany zasięgu korytarza ekologicznego.

AD. 4) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą nie przeznaczenia działek nr 137/19, 137/20 i 137/21 na tereny górnicze, z uwagi na wydaną dla nich obowiązującą koncesję rozpoznawczą. Zgodnie z art. 9 ustawa z dnia 4 lutego 1994r. prawo górnicze i geologiczne użytkownik górniczy może poszukiwać, rozpoznawać lub wydobywać oznaczona kopalinę. Mając również na względzie fakt, iż każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny dopuszcza się w miejscowym planie lokalizację kopalni kruszywa na działkach 137/19, 137/20 i 137/21.

Zgodnie z art. 53 dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dla ochrony oznaczonych dóbr wyznacza się filar ochronny. Wyznaczenie w planie filaru ma ograniczyć negatywny wpływ prowadzenia działalności górniczej na tereny sąsiednie przyległych gruntów rolnych.

Zgodnie z ustawą prawo górnicze i geologiczne wszelkie działania związane z rozpoznaniem, wydobywaniem i rekultywacją opierają się o koncesje każdorazowo wydawane przez odpowiedni organ. Ustalenia zawarte w ww dokumentach definiują zasady eksploatacji oraz ochrony środowiska biorąc pod uwagę analizę skutków przyrodniczych.

Dodać należy, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Projekt planu z oznaczonym terenem zagospodarowania tymczasowego w kierunku kopalni kruszywa został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

12. Pismem z dnia 17 stycznia 2011r. Aurelia Modrzewska zam. ul. Wiślana 47, 83-110 Tczew wniosła uwagi dotyczące:

- 1) rozszerzenia w projekcie planu definicji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) rozszerzenie w projekcie planu definicji dotyczącej rzemiosła usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz określenie dla tego typu zabudowy działki większe o co najmniej 20 % od wyznaczonych w planie;
- 4) zdefiniowanie zabudowy rezydencjonalnej rozumianej jako budynki mieszkalne pow. 200 m² na działce pow. 3000m² lub 5000m² oraz wyznaczenie 2-3 stref obrzeżowych planowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) rozszerzenia zabudowy zagrodowej o gospodarstwo agroturystyczne, które mogą przyjmować gości na pobyt itp.;
- 6) wprowadzenia zakazu zabudowy na terenie korytarza ekologicznego, zmianę zasięgu korytarza ekologicznego poprzez ograniczenia go do obszaru o rzeczywistych walorach przyrodniczych tj koryt i nabrzeży rzeki Kłodawy oraz rzeki Czerwonej z pasem zieleni w zależności od walorów na danym odcinku do szerokości maksymalnej 100 m od koryta rzeki;
- 7) zakazu eksploatacji nowych żwirowni oraz doprecyzowanie, co to jest wydobywanie, a co jest przerobem kamienia lub żwiru;
- 8) zmiany zapisu w § 14 ust. 11 w odniesieniu do cytowania przepisów obowiązujących;
- 9) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni na terenach mieszkaniowych oraz zmiany ustalenia dotyczącego zakazu równoległego

funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych poprzez dopuszczenia okresu dwóch lat takiego funkcjonowania;

- 10) w odniesieniu do zapisu w § 18 ust. 1 pkt 3 niewłaściwego określenie terenu wydzieleń wewnętrznych KDW, są inne niż uzgodnione z gminą w pozwoleniu na budowę drogi powiatowej, teren ZW został w kilku miejscach powiększony podstawą winno być występowania ziemi pochodzenia organicznego. Wnosząc o jego zmniejszenie oraz uzgodnienie ze starostwem przebiegu wydzieleń KDW;
- 11) zmiany zapisu w § 18 ust. 5 pkt 3 lit c poprzez dopuszczenia dachów wielospadowych;
- 12) zmiany zapisu w § 49 ust. 5 pkt 3 poprzez dopuszczenia dachów wielospadowych;
- 13) ustanowienia trzech stref działek rezydencjonalnych o powierzchni 5000 m² przy Kłodawie na zachód od centrum wioski Warcz obok lasu, na krańcu zabudowy mieszkaniowej przy strefie C.13.MN wokół stawu;
- 14) dopisania do wszystkich obszarów rolnych zapisów umożliwiających zabudowę zagrodową dla gospodarstw powyżej średniej w gminie;
- 15) braku strefy przemysłowej, która mogła by powstać wzdłuż drogi nr 226 we wschodniej części planu;
- 16) wprowadzenia sformułowania, iż dachy dwuspadowe winny być zalecane a nie obowiązujące;
- 17) ustalenia dotyczącego kąta położenia granic działek na całym obszarze. Powinien on być zbliżony do 90 stopni za wyjątkiem działek skrajnych, na rozdrożu lub takich, które ze względu na ukształtowanie terenu lub sąsiedztwo nie można inaczej podzielić;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

- AD. 1)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 2)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 3)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 4)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 5)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 6)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 7)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 8)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 9)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 10)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 11)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 12)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 13)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 14)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 15)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 16)** nie uwzględnia uwagi;
- AD. 17)** nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

- AD. 1)** Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę mając na względzie, iż definicja budynków zamieszkania zbiorowego zawarta jest w § 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) z póź. zmianami.
- AD. 2)** Uwaga dotyczy rozszerzenie w projekcie planu definicji rzemiosła usługowego. Zdaniem wnioskującego ustalenia planu nadmiernie zawężają możliwości realizacji funkcji usługowych.

W projekcie planu funkcje usług rzemiosło rozumiane są jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń. Założeniem realizowanym w planie było dopuszczenie szerokiego wachlarza usług. Zwrócić należy uwagę na ustalenie dopuszczające inną działalność usługową na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, które daje możliwość realizacji różnych funkcji usług rzemiosła nie wyznaczając dokładnie zakresu działalności gospodarczej według klasyfikacji GUS.

Należy zauważyć, że intencją planu nie jest wymienianie wszystkich dopuszczonych form działalności gospodarczej, a sformułowanie ich zbioru oraz zapewnienia odpowiedniej ochrony środowiska. Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

AD. 3) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę wskazując, iż definicji budynku mieszkalnego zawarta jest w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity) z póź. zmianami. Zgodnie z zawartą w art. 3 definicją, zabudowa mieszkaniowa obejmuje zabudowę bliźniaczą. Z uwagi na powyższe w projekcie planu założono możliwość lokalizacji zabudowy bliźniaczej a wielkości działek ustalonych w projekcie planu są zgodna z polityką przestrzenną gminy. Dodać należy że ustalenia planu w większości terenów elementarnych wyznaczają jedynie minimalną wielkość działki nie ograniczając jej maksymalnej wielkości.

AD. 4) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą wyznaczenia dodatkowych terenów mieszkaniowych tzn. zabudowy rezydencjonalne na działkach 3000-5000 m². W projekcie planu wyznaczono obszary rozwojowe dla poszczególnych miejscowości. Ustalenia planu dotyczące wielkości działek ustalają ich minimalną wielkość nie ograniczając co do maksymalnej wielkości. Takie zapisy dają możliwość wydzielania działek o wnioskowanych wielkościach.

AD. 5) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą rozszerzenia definicji zabudowy zagrodowej o gospodarstwo agroturystyczne mając na względzie, iż definicji zabudowy zagrodowej zawarta jest w § 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) z póź. zmianami.

Natomiast możliwość lokalizacji funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych dopuszcza ustawa o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004 r. (Dz. U. Nr 173 poz. 1807 z późn. zmianami), która nie przewiduje obowiązku rejestracji działalności gospodarczej. W ramach działającego gospodarstwa rolnego, w art. 3 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej ustalono, że przepisów tej ustawy nie stosuje się do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego, a także wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów. Ustalenia te dają możliwość świadczenia usług agroturystycznych w gospodarstwie rolnym.

Z uwagi na powyższe Wójt nie uwzględni uwagi dotyczącej rozszerzenia zabudowy zagrodowej o gospodarstwo agroturystyczne.

AD. 6) Tereny korytarzy ekologicznych wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwonej. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarzy zakaz zabudowy. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględni uwagi dotyczącej zmiany zasięgu korytarza ekologicznego.

AD. 7) Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego przyjętego uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 Sejmik Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r. Ochrona litosfery i zasobów kopalin obejmuje:

- a) Zagospodarowanie przestrzeni w strefie występowania udokumentowanych złóż kopalin w sposób zapewniający w przyszłości możliwość podjęcia eksploatacji, z uwzględnieniem potrzeby i wymogów ochrony walorów krajobrazowych.
- b) Eksploatacja surowców mineralnych przede wszystkim na obszarach objętych obecnie wydobywaniem, jeśli brak przeciwwskazań środowiskowych i podejmowanie wydobywania na nowych terenach tylko w sytuacjach gdzie przeciwwskazania środowiskowe nie przeważają opłacalności ekonomicznej.
- c) Rewaloryzacja i rekultywacja największych powierzchniowo obszarów o cechach rzeźby przekształconych antropogenicznie, w kierunku przywrócenia im charakteru zbliżonego do naturalnego – w szczególności na obszarach przemysłowych i poeksploatacyjnych – m. in. w powiatach bytowski, kartuski, kościerski i puckim.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze użytkownik górniczy może poszukiwać, rozpoznawać i wydobywać oznaczoną kopalinę.

Tereny złóż oznaczone na obszarze opracowania posiadają prawomocne koncesje na wydobywanie. Pozostałe obszary posiadają zewidencjonowane złoża. Mając na uwadze rozszereżenie finansowe za obniżenie wartości nieruchomości pozostawia się możliwość wydobywania zgodnie z prawomocnymi koncesjami.

Nadmienić należy, że podmioty prowadzące działalność wydobywczą obowiązują prawo geologiczne i górnicze, które określa zasady uzyskania koncesji wydobywania i sposobów rekultywacji terenu powyrobykowego nakładając na inwestorów wykonanie odpowiednich opracowań np. decyzji o ustaleniu kierunku i terminie wykonania rekultywacji gruntów.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

AD. 8) Nie uwzględnia się uwagi i pozostawia się zapisy § 14 pkt 11 w związku z uzyskaniem uzgodnienia projektu planu z drogami wojewódzkimi.

AD. 9) Uwaga dotyczy dopuszczenia odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni na terenach mieszkaniowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy docelowo tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe planu mają zostać uzbrojone w system kanalizacji sanitarnej. Mając na uwadze rozwój terenów mieszkaniowych w planie dopuszczono tymczasowo lokalizację zbiorników bezodpływowych, które zostaną podłączone do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu. Przydomowe oczyszczalnie ścieków są rozwiązaniem indywidualnym gromadzenia i oczyszczania ścieków, stanowią alternatywę w przypadku braku możliwości podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Systemy takie nie dają możliwości podłączenia do systemu kanalizacyjnego oraz wymagają rezerwy terenowej dla lokalizacji urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie przyjmuje następujące zasady uzbrojenia terenu w kanalizację sanitarną:

- 1) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla pozostałej zabudowy zlokalizowanej na działkach do 3000 m² dopuszcza się odprowadzanie ścieków wyłącznie do zbiorników bezodpływowych i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla pozostałej zabudowy zlokalizowanej na działkach powyżej 3000 m² dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

Z uwagi na powyższe Wójt Gminy odrzuca uwagę dotyczącą możliwości lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie planu.

Uwaga dotyczyła również zmiany zakazu równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych poprzez dopuszczenia okresu dwóch lat takiego funkcjonowania. W związku z prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej w planie wprowadza się zapis zakazu równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej oraz zbiorników bezodpływowych. Ustalenia takie mają na celu ochronę środowiska i racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej. Z uwagi na powyższe Wójt Gminy odrzuca uwagę.

AD. 10) Uwaga dotyczy terenu elementarnego nr A.02.MN na którym zaprojektowano układ dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako KDW. Zostały one zaprojektowane biorąc pod uwagę koncepcję układu komunikacyjnego dla całego terenu. Linie zabudowy mają na celu mają na kształtowanie ładu przestrzennego.

Obszar wyłączony spod zabudowy oznaczony jako ZN – tereny zieleni, które zostały wyznaczone po analizie uwarunkowań przyrodniczych. Na przebieg linii rozgraniczających wydzielenia ZN złożyły się lokalizacja w tym terenie gruntów organicznych oraz występujące na tym lokalne obniżenie terenu o charakterze podmokłym.

Ponadto należy zaznaczyć, że projekt planu został przedstawiony do uzgodnień zarządowi dróg powiatowych i uzyskał pismem nr IN 5443.1/KP/29/10 z dnia 18 marca 2010r pozytywną opinię. Z uwagi na powyższe Wójt Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

AD. 11) Mając na uwadze bezpośrednio sąsiedztwo historycznego zespołu dworskiego oraz respektując wymogi konserwatorskie na wnioskowanym terenie ustalono i uzgodniono z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dachy dwuspadowe nawiązujące do regionalnej tradycji budowlanej. W związku z powyższym Wójt postanawia odrzucić uwagę.

AD. 12) Mając na uwadze, iż teren 13.MN leży strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Warcz oraz respektując wymogi konserwatorskie na wnioskowanym terenie ustalono i uzgodniono z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dachy dwuspadowe nawiązujące do regionalnej tradycji budowlanej. W związku z powyższym Wójt postanawia odrzucić uwagę.

AD. 13) Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać wyłączone z zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na powyższe Wójt Gminy Trąbki odrzuca uwagę.

AD. 14) W miejscowym planie przyjęto jasną polityką dotyczącą lokalizacji zabudowy zagrodowej. Na obszarach dużych nieruchomości rolnych ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w formie zabudowy zagrodowej przy gospodarstwie rolnym o minimalnej powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie, natomiast dla nieruchomości mniejszych wprowadzono tereny wydzieleni wewnętrznych, na których można lokalizować ten rodzaj zabudowy bez wymogu posiadania odpowiedniego areалу. Z uwagi na powyższe Wójt odrzuca uwagę.

AD. 15) Uwaga dotyczy braku strefy przemysłowej, która mogła by powstać wzdłuż drogi nr 226 we wschodniej części planu. Zauważyć należy, iż w projekcie planu wzdłuż drogi wojewódzkiej w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych wprowadzono funkcję usługową i mieszkaniowo usługową w miejscowości Domachowo oraz Warcz. W ocenie racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz mając na uwadze wnioski właścicieli nieruchomości, funkcja ta daje szeroką gamę wykorzystania terenu.

Tereny wskazane przez wnioskodawcę dla wyznaczenia strefy przemysłowej na etapie koncepcji były przeznaczone w planie na cele mieszkaniowo usługowe lecz na etapie opiniowania i uzgodnień otrzymały negatywną opinię Izby Rolniczej na przekształcenie gruntów na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III, które nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Brak powyższych zgód wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organów uzgadniających pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi. Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca się uwagę.

AD. 16) Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.) wymagane jest ustalenie geometrii dachu. Poszczególne karty terenu w planie spełniają ten wymóg określając jego kształt. Niegodne z obowiązującym prawem było by zalecenie w tej materii. Mając również na uwadze uwarunkowania historyczne oraz respektując wymogi konserwatorskie na wnioskowanym terenie ustalono i uzgodniono z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków kształt dachów na obszarze planu nawiązujące do regionalnej tradycji budowlanej. W związku z powyższym Wójt postanawia odrzucić uwagę.

AD. 17) Z uwagi na zaprojektowany układ komunikacyjny, który zakłada podział na działki prostokątne o kącie nachylenia zbliżonym do 90 stopni Wójt odrzuca uwagę dotyczącą zmiany ustalenia dotyczącego kąta położenia granic działek na całym obszarze.

Wójt po ponowny przeanalizowaniu wprowadza zmiany dotyczące kształtowania kąta nachylenia nowo wydzielonych działek w stosunku do dróg w przypadkach, gdy układ drogowy nie daje możliwości wydzielenia prostokątnych działek. Po ponownym przeanalizowaniu zmienia się ustalenia szczegółowe w niektórych kartach terenu.

13. Pismem z dnia 17 stycznia 2011r. pana Witolda Lange zam. Brzozie 53 A , 87-313 Brzozie wniósł uwagę dotyczącą zmiany kąta nachylenia połaci dachowych do 10° oraz dopuszczenie dla zabudowy mieszkaniowej dachy kilku spadowe;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany kąta nachylenia połaci dachowych do 10° oraz dopuszczenie dla zabudowy mieszkaniowej dachy kilku spadowe. Ze względu na zmianę przeznaczenia terenu elementarnego z terenów mieszkaniowo usługowych na tereny funkcji usługowych na obszarze planu ustalone zostaną nowe parametry zabudowy. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego zespołu dworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zmiany w projekcie planu wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po przeprowadzeniu procedury uzgodnień plan zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

14. Pismem z dnia 17 stycznia 2011r. pani Anna Tess zam. ul. Polskiego Czerwonego Krzyża 3/13, 80-519 Gdańsk wniosła uwagę dotyczącą możliwości budowy domu z dachem wielospadowym na terenie planu.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z zakresem określonym w ustawie wyznaczono w planie parametry zabudowy oraz kształt dachu. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono ustalenie dla kształtowania dachów dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°.

Realizując wytyczne polityki przestrzennej zawartej w planie województwa, który wskazuje iż przy planowaniu terenów osiedleńczych powinno się tworzyć układy przestrzenne uwzględniające i chroniące walory kulturowe w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące form dachów.

Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Respektują one wytyczne konserwatorskie wskazujące, iż nową zabudowę projektować należy w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej. Charakterystyczną dla obszarów wiejskich w tym rejonie formą dachów są dachy dwuspadowe.

W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie postanawia odrzucić uwagę dotyczącą możliwości budowy domu z dachem wielospadowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

15. Pismem z dnia 17 stycznia 2011r. Mateusza Modrzewskiego zam. ul. Hanny Hass 27 B/3, 83-110 Tczew wniósł uwagę dotyczącą wykreślenie korytarza ekologicznego na terenie działki nr 42/2;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korytarze ekologiczne obejmujące doliny Kłodawy i Czerwonej podtrzymujące ciągłość powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem zaliczyć należy do obszarów cennych przyrodniczo o szczególnych walorach użytkowych. Tereny korytarza ekologicznego wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwunki. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody),

który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarzy zakaz zabudowy. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu wprowadza się dodatkowe ustalenie dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym - ustala się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany zasięgu korytarza ekologicznego.

16. Pismem z dnia 17 stycznia 2011 państwo Beata Rozbicka – Czarnecka oraz Dariusz Czarnecki zam. ul. Konwaliowa 6, 83-000 Pruszcz Gdański oraz Tomasz Czarnecki ul. Bogusławskiego 9 wnieśli uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki 137/9 leżącą w terenie elementarnym D.06.R/ZL pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę w całości.

WYJAŚNIENIE

Tereny wskazane przez wnioskodawcę na etapie koncepcji były przeznaczone w planie na cele mieszkaniowo usługowe lecz na etapie opiniowania i uzgodnień otrzymały negatywną opinię Izby Rolniczej na przekształcenie gruntów na cele nierolnicze. Brak powyższych zgody wynikał z faktu, iż wnioskowany teren zlokalizowany jest na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organów opiniujących pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Dodatkowo należy mieć na uwadze wytyczne zawarte w planie województwa pomorskiego, w którym dla terenów stref podmiejskich, do których należy gmina Trąbki Wielkie, przewidziano:

- 1) strukturyzacje sieci osadniczej tj. działania zmierzające do łączenia nowych terenów mieszkaniowych z istniejącymi terenami mieszkaniowymi. Należy przy tym dążyć do tworzenia skupionych jednostek osadniczych wyposażonych w usługi podstawowe o racjonalnym do nich dostępie,
- 2) przy planowaniu terenów osiedleńczych powinno się tworzyć układy przestrzenne uwzględniające i chroniące walory krajobrazowe obszarów sąsiadujących, walory kulturowe,
- 3) planowanie nowych terenów inwestycyjnych powinno spełniać warunki racjonalnego ich lokalizowane z uwagi na możliwości budowy lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

Wnioskowany pod funkcje mieszkaniowe działka zlokalizowany jest w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Teren ten nie posiada infrastruktury technicznej ani drogowej. Realizacja dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm). W związku z powyższym przepisem wnioskowane przeznaczenie terenu było by znaczącym obciążeniem dla budżetu gminy.

Mając na uwadze interes publiczny Gminy Trąbki Wielkie Wójt odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wnioskowanej działce stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanej działki nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

17. Pismem z dnia 17 stycznia 2011 pan Roman Kostrzyński i pani Warynia Kostrzyńska zam. Zaskoczyn 50, 83-041 Mierzyszyn reprezentowani przez Kazimierza Mociewicza wnieśli uwagi dotyczące działek nr 186/39, 194, 183/3:

- 1) wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej, ograniczeń dla zabudowy do układu budynków byłego zespołu folwarcznego oraz objęcie ochrona konserwatorska niektórych budynków;
- 2) braku zasadności wprowadzenia stawki procentowej na wnioskowanym terenie;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia uwagi;

AD. 2) nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

AD. AD 1) Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej, ograniczeń dla zabudowy do układu budynków byłego zespołu folwarcznego oraz objęcie ochroną konserwatorską niektórych budynków. Zgodnie z postanowieniem nr ZP.4171/556/2010 z dnia 22.03.2010 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku w sprawie uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu. Organ wskazał, że warunkiem uzgodnienia projektu planu jest uwzględnienie na rysunku i tekstu planu o obiekty o wartościach historyczno-kulturowych w zespołach dworsko parkowych i pofolwarcznych w Warczu i Zaskoczynie. W piśmie zwraca się o bezwzględne wyłączenie spoza zabudowy obszarów dawnych parków w Zaskoczynie i Warczu oraz doprowadzenie do ucytelnienia w terenach dawnych zespołów dworsko parkowych w związku z czym korekty wymaga części linii regulacyjnych i rozgraniczających.

Ustalenia dotyczące linii zabudowy i obiektów objętych ochroną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu są wynikiem ustaleń ze spotkania z inspektorem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w kwietniu 2010 roku.

W wyniku wprowadzonych zmian, plan miejscowy uzyskał pozytywne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku pismem nr ZP.4171/566/3/2010 z dnia 18.03.2010r. na podstawie art. 91 ust. 4 pkt 4 i 6, art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7, art. 18-20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami w związku z art. 15, art. 17 pkt 7 lit. b i art. 24 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami.

Z uwagi na powyższe w odniesieniu do wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej, ograniczeń dla zabudowy do układu budynków byłego zespołu folwarcznego oraz objęcie ochroną konserwatorską niektórych budynków; na terenie objętym planem Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagi.

AD. 2) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę opłaty planistycznej stanowiącą maksymalnie 30 % od wzrostu wartości nieruchomości ze względu na ustalenia planu. Mając na względzie art. 36 ww ustawy właściciel może żądać od gminy odszkodowań w wyniku obniżenia wartości nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości (obniżenie lub wzrost) ustala w operacie szacunkowym uprawniony rzeczoznawca majątkowy. Z uwagi na przychylenie się do wniosku o zmianę funkcji na wnioskowanym terenie Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi.

18. Pismem z dnia 17 stycznia 2011r. pan Zbigniew Nowak zam. Gdańsk 80-180 ul. Knyszyńska 16a/4, wniósł uwagi dotyczące:

- 1) przeznaczenia działek nr 135, 133/9, 133/12, 137/19, 137/19, 137/20 oraz 139/21 pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna oraz wielorodzinna. Z dopuszczeniem w terenie zabudowy mieszkaniowej terenów zabudowy usługowej handlowej;
- 2) przeznaczenia działek 137/19, 137/20 oraz 137/21 pod funkcje zabudowy mieszkaniowo rekreacyjnej jako kierunek rekultywacji dla kopalni kruszywa;
- 3) usunięcia zapisu w rozdziale 2 § 16 pkt 5 ust 4 „, właściciele terenów zobowiązani są utrzymać i konserwować sieci drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia doprowadzić do pełnej sprawności”;
- 4) nie rozszerzania do czasu zakończenia funkcjonowania kopalni żwiru Warcz VII możliwości tworzenia nowej zabudowy w rejonie korytarza ekologicznego rzeki Kłodawy oraz utrzymania zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenie korytarza ekologicznego.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia uwagi;

AD. 2) nie uwzględnia uwagi w części dotyczącej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

AD. 3) nie uwzględnia się uwagi;

AD. 4) nie uwzględnia się uwagi;

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wskazane przez wnioskodawcę na etapie koncepcji były przeznaczone w planie na cele mieszkaniowo usługowe lecz na etapie opiniowania i uzgodnień otrzymały negatywną opinię Izby Rolniczej na przekształcenie gruntów na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III, które nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Brak powyższych zgód wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organów uzgadniających pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Dodatkowo należy mieć na uwadze wytyczne zawarte w planie województwa pomorskiego, w którym dla terenów stref podmiejskich, do których należy gmina Trąbki Wielkie, przewidziano:

- strukturyzacje sieci osadniczej tj. działania zmierzające do łączenia nowych terenów mieszkaniowych z istniejącymi terenami mieszkaniowymi. Należy przy tym dążyć do tworzenia skupionych jednostek osadniczych wyposażonych w usługi podstawowe o racjonalnym do nich dostępie, przy planowaniu terenów osiedleńczych powinno się tworzyć układy przestrzenne uwzględniające i chroniące walory krajobrazowe obszarów sąsiadujących, walory kulturowe, planowanie nowych terenów inwestycyjnych powinno spełniać warunki racjonalnego ich lokalizowane z uwagi na możliwości budowy lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

Wnioskowany zespół mieszkaniowo usługowy zlokalizowany jest w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Teren pod tę inwestycję nie posiada infrastruktury technicznej ani drogowej. Realizacja dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm). W związku z powyższym przepisem wnioskowane przeznaczenie terenu było by znaczącym obciążeniem dla budżetu gminy.

Mając na uwadze interes publiczny Gminy Trąbki Wielkie Wójt odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej na wnioskowanych działkach stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanych działek nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

AD. 2) Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy. Rada Gminy Trąbki Wielkie przyjmując uwagę dotyczącą przeznaczenia terenu dla funkcji turystycznej i rekreacyjnej z elementami zagospodarowania edukacyjnego, turystycznego i gospodarczego. Odrzuca możliwość realizacji na wnioskowanym terenie zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym wprowadza się do projektu planu odpowiednie zmiany.

Zgodnie z nowym przeznaczeniem terenu na wnioskowanych działkach rezygnuje się z podstawowego przeznaczenia terenu pod funkcje rolnicze. Mając na względzie ukształtowanie terenu i zamierzenia związane z rekultywacją obszarów powyrobiskowych w projekcie planu ustalone zostaną jedynie parametry dla zabudowy bez wyodrębniania terenów wskazanych pod zabudowę.

AD. 3) Zgodnie z ustawą prawo wodne system drenarski zalicza się do urządzeń melioracji wodnych. Art. 74 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy stanowi, iż wykonanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do właściciela gruntów, a art. 77 pkt 1 wymienia iż utrzymanie melioracji szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów. W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o wykreślenie zapisu w rozdziale 2§ 16 pkt 5 ust 4 z projektu planu.

AD. 4) Koncepcja planu zakłada wprowadzenie na terenach wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Kłodawy możliwości rozwoju funkcji rekreacyjno edukacyjnych. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe obszaru predysponują go do rozwoju funkcji usług tego typu. Zasadne dla rozwoju przestrzennego obszaru jest wprowadzenie na terenach powyrobiskowych funkcji turystyczno edukacyjnej dające realne szanse przekształcenia zdegradowanych terenów. Plan zakłada dla terenu zabudowę ekstensywną o parametrach zgodnych z tradycyjnymi formami zabudowy.

Mając na względzie art. 6 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, iż każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny dopuszcza się w miejscowym planie lokalizację nowej zabudowy rekreacyjno edukacyjnej na terenie wzdłuż rzeki Kłodawy. Jednocześnie utrzymuje się zasięg i ustalenia dotyczące korytarza ekologicznego we wnioskowanym rejonie. Zgodnie z ustaleniami planu w terenie korytarza ekologicznego obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się jedynie odtworzenie, rozbudowę lub przebudowę istniejących gospodarstw rolnych. W ramach zagospodarowania dopuszcza się agroturystykę;
- 2) zakaz wydobycia kruszywa naturalnego;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzerwanej darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
- 4) możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów tenisowych itp.) o nawierzchni naturalnej zgodnie z przeznaczeniem terenu z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych.

Odrzuca się uwagę dotyczącą nie dopuszczania do czasu zakończenia funkcjonowania kopalni żwiru Warcz VIII możliwości tworzenia nowej zabudowy w rejonie rzeki Kłodawy.

19. Pismem z dnia 13 stycznia 2011 „Agromel” – Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna, Zakład Robót Agromelioracyjnych z siedzibą przy ul. F. Nowowiejskiego 33, 83-000 Pruszcz Gdański wniósł uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu: :

AD. 1) działki 70/33 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

AD. 2) działki 86/5 na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi w całości.

WYJAŚNIENIE

Tereny rozwojowe w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie.

Celem polityki przestrzennej określonym w studium jest kształtowanie nowych terenów zabudowy w postaci zwartych jednostek osadniczych tak, aby zapobiec łączeniu się terenów zurbanizowanych poszczególnych miejscowości.

Na etapie analiz poprzedzających przygotowania koncepcji planu wyznaczono tereny, które winny pozostać niezabudowane.

AD. 1) Tereny nowej zabudowy dla miejscowości Warcz wyznaczono biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu tak aby zapewnić ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy na obszarze wschodniej ekspozycji panoramy wsi Warcz ma na celu ograniczenie zabudowy. Założeniem koncepcji było zapobieżenie rozlewaniu się zabudowy na zbocza w kierunku kopalni kruszywa. Granica zabudowy została przyjęta w miejscu wyraźnego obniżenia się terenu na wschód. Ograniczenie zabudowy poniżej wspomnianego obniżenia pozwoli na nie eksponowanie nowej zabudowy z drogi wojewódzkiej.

Poprzez zakaz zabudowy na wschód od obecnie projektowanych terenów mieszkaniowych zabudowa wsi pozostanie zwarta i przestrzennie uporządkowana, a tereny niezabudowane stanowiąc będą wyraźną przestrzeń rozdzielającą poszczególne jednostki osadnicze.

Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Znaczące odsunięcie jej od obszarów działających kopalni zapewnić ma dobry klimat akustyczny.

Część działki, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicą zabudowy w terenie rolniczym. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie zakłóciłoby wspomnianą ekspozycję panoramy wsi, a co za tym idzie obniżyłoby walory krajobrazowe wsi Warcz.

Ważne jest również fakt iż na etapie opiniowania i uzgodnień planu grunty klasy III przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe nie otrzymały zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy również zwrócić uwagę, że na wnioskowanych terenach rolniczych występują gleby klas III. Brak zgody ministra wynika z faktu, iż wnioskowane tereny zlokalizowane są na obszarach rolniczych, na których nie

występuje obecnie zabudowa. Są to zwarte kompleksy rolne, które zgodnie z intencją organu pozostały w projekcie planu terenami rolniczymi.

Należy zwrócić uwagę, iż zachodnia część działki 70/33 zlokalizowana jest w terenie elementarnym C.13.MN i zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

AD. 2) Działka nr 86/5 została w projekcie planu przeznaczona do rekultywacji w kierunku rolniczym z możliwością zalesień. Mając na względzie prawidłowy rozwój przestrzenny obszarów zurbanizowanych oraz koszty związane z uzbrojeniem ww terenu, Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą przeznaczenia tego terenu pod funkcje zabudowy mieszkaniowo usługowej. Ustalenia planu respektują wydaną na teren wnioskowanej działki decyzję rekultywacyjną Starosty Gdańskiego nr ROŚ.7694-14/09/JL z dnia 02.12.2009r. zakładającą rekultywację w kierunku rolniczym.

II. Projekt planu został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2011 r. do 09 września 2011 r. W dniu 05 września 2011 r. roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu – 22 września 2011 roku.

W ustawowym terminie Wójt Gminy Trąbki Wielkie rozpatrzył wniesione uwagi i przedłożył listę nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy Trąbki Wielkie.

Lista nieuwzględnionych uwag z drugiego wyłożenia zawiera siedem uwag:

1. Pismem z dnia 22.09.2011 pani Aurelia Modrzewska zam. ul. Wiślana 47, 83-110 Tczew

Wniosła uwagi dotyczące:

- 1) rozszerzenia na terenie całego planu możliwości zabudowy bliźniaczej na działkach pow. 1200 m²;
- 2) określenia, zdefiniowania zabudowy rezydencjonalnej np. rozumianej jako budynku mieszkalnego pow. 200 m² na działce pow 3000 m² lub 5000 m² oraz wyznaczenie 2-3 stref na obrzeżach planowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zbyt restrykcyjnych, wg wnioskodawcy, ograniczeń co do zabudowy w strefach korytarza ekologicznego, które mogą narazić gminę na procesy odszkodowawcze w związku ze spadkiem wartości gruntów – wniosek o ponowne zdefiniowanie korytarza ekologicznego i ograniczenie go do obszaru rzeki Kłodawy oraz rzeki Czerwonki z pasem zieleni max 100 m od koryta tych rzek;
- 4) wprowadzenia zakazu eksploatacji (nowych żwirowni) poza dotychczas funkcjonującymi oraz doprecyzowanie w planie czym jest wydobycie a czym przerób kamieni lub żwiru - wniosek o zakaz przerobu kamieni i żwiru na terenie planu;
- 5) dopuszczenia dachów wielospadowych.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia uwagi;

AD. 2) nie uwzględnia uwagi;

AD. 3) nie uwzględnia uwagi;

AD. 4) nie uwzględnia uwagi;

AD. 5) nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Na obszarze planu przewiduje się jako formę dominującą zabudowę jednorodzinną wolnostojącą. Należy zauważyć, że istniejąca funkcja mieszkaniowa kształtowana jest w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Taka forma zabudowy jest najczęściej występującą na obszarze opracowania. Ponadto jest ona pożądaną ze względu na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego. Mając powyższe na względzie odrzuca się uwagę dotyczącą lokalizacji zabudowy bliźniaczej na całym terenie planu.

AD. 2) Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą wyznaczenia dodatkowych terenów mieszkaniowych tzn. zabudowy rezydencjonalne na działkach 3000-5000 m². W projekcie planu wyznaczono obszary rozwojowe dla poszczególnych miejscowości. Ustalenia planu dotyczące wielkości działek ustalają ich minimalną wielkość nie ograniczając co do maksymalnej wielkości. Takie zapisy dają możliwość wydzielania działek o wnioskowanych wielkościach.

AD. 3) Tereny korytarzy ekologicznych wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwonej. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarzy zakaz zabudowy mieszkaniowej. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie nie uwzględnia uwagi dotyczącej zmiany zasięgu korytarza ekologicznego.

AD. 4) Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego przyjętego uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 Sejmik Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r. Ochrona litosfery i zasobów kopalin obejmuje:

- Zagospodarowanie przestrzeni w strefie występowania udokumentowanych złóż kopalin w sposób zapewniający w przyszłości możliwość podjęcia eksploatacji, z uwzględnieniem potrzeby i wymogów ochrony walorów krajobrazowych.

Eksploatacja surowców mineralnych przede wszystkim na obszarach objętych obecnie wydobywaniem, jeśli brak przeciwwskazań środowiskowych i podejmowanie wydobywania na nowych terenach tylko w sytuacjach gdzie przeciwwskazania środowiskowe nie przeważają opłacalności ekonomicznej.

Rewaloryzacja i rekultywacja największych powierzchniowo obszarów o cechach rzeźby przekształconych antropogenicznie, w kierunku przywrócenia im charakteru zbliżonego do naturalnego – w szczególności na obszarach przemysłowych i poeksploatacyjnych – m. in. w powiatach bytowski, kartuski, kościerski i puckim.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze użytkownik górniczy może poszukiwać, rozpoznawać i wydobywać oznaczoną kopalinę.

Tereny złóż oznaczone na obszarze opracowania posiadają prawomocne koncesje na wydobywanie. Pozostałe obszary posiadają zewidencjonowane złoża. Mając na uwadze rozszczenia finansowe za obniżenie wartości nieruchomości pozostawia się możliwość wydobywania zgodnie z prawomocnymi koncesjami.

Nadmienić należy, że podmioty prowadzące działalność wydobywczą obowiązują prawo geologiczne i górnicze, które określa zasady uzyskania koncesji wydobywania i sposobów rekultywacji terenu powyrobowiskowego nakładając na inwestorów wykonanie odpowiednich opracowań np. decyzji o ustaleniu kierunku i terminie wykonania rekultywacji gruntów.

Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

Dodać należy, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Projekt planu z oznaczonym terenem zagospodarowania tymczasowego w kierunku kopalni kruszywa został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

AD. 5) Na podstawie art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia dotyczące geometrii dachu mają na celu zachowanie spójności i jednorodności zabudowy. Dopuszczenie dachów wielospadowych wprowadza nadmierną dowolność w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem leży na terenie wiejskim dla którego dach dwuspadowy nawiązuje do regionalnej tradycji budowlanej. W zawiązku powyższym odrzuca się uwagę dotyczącą dopuszczenia dachów wielospadowych.

Mając na uwadze bezpośrednie sąsiedztwo historycznego zespołu dworskiego oraz respektując wymogi konserwatorskie na wnioskowanym terenie ustalono i uzgodniono z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dachy dwuspadowe nawiązujące do regionalnej tradycji budowlanej. W związku z powyższym Wójt postanawia odrzucić uwagę.

2. Pismem z dnia 22.09.2011 pan Mateusz Modrzewski zam. ul. Hanny Hass 27 B/3 83-110 Tczew

Wniósł uwagę dotyczącą usunięcia korytarza ekologicznego z terenu działki nr 42/2 lub ograniczenie jego zasięgu umożliwiające lokalizację siedliska rolniczego od strony zwartej zabudowy wsi, najbliższej istniejącej infrastruktury.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględni uwagi.

WYJAŚNIENIE

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korytarze ekologiczne obejmujące doliny Kłodawy i Czerwonej podtrzymujące ciągłość powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem zaliczyć należy do obszarów cennych przyrodniczo o szczególnych walorach użytkowych. Tereny korytarza ekologicznego wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwonej. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarza zakaz zabudowy mieszkaniowej. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu wprowadza się dodatkowe ustalenie dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym - ustala się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

3. Pismem z dnia 22.09.2011 pan Antoni Bugaj zam. ul. Lesoki 80-209 Chwaszczyno wniósł uwagę dotyczącą przeznaczenie działki nr 161/5 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zlikwidowanie z jej granic terenu korytarza ekologicznego.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględni uwagi.

WYJAŚNIENIE

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korytarze ekologiczne obejmujące doliny Kłodawy i Czerwonej podtrzymujące ciągłość powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem zaliczyć należy do obszarów cennych przyrodniczo o szczególnych walorach użytkowych. Tereny korytarza ekologicznego wyznaczone zostały mając na uwadze powiązania ekologiczne kompleksów leśnych oraz ochronę terenów wzdłuż rzeki Kłodawy i rzeki Czerwonej. Korytarz ekologiczny to obszar ważny dla migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej roślin, zwierząt i grzybów (wg ustawy o ochronie przyrody), który ma za zadanie zredukować ujemne skutki izolacji bioróżnorodnych siedlisk. Zapewniają one zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Są niezwykle ważne ze względu na fragmentację środowiska (podział siedliska na małe, odizolowane od siebie płyty) wskutek działalności człowieka i przekształcenia powierzchni ziemi. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego

funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

W celu utrzymania powiązań wprowadzono na terenie korytarza zakaz zabudowy mieszkaniowej. Ma on zapobiec chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy obszarów wiejskich. Zgodnie z projektem planu tereny oznaczone jako korytarze ekologiczne mają pozostać w użytkowaniu rolniczym. Po ponowny przeanalizowaniu wprowadza się dodatkowe ustalenie dla terenów rolniczych objętych korytarzem ekologicznym - ustala się dotychczasowe użytkowanie bez lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

Dodatkowo należy stwierdzić, iż na terenie działki nr 161/5 istnieje możliwość lokalizacji zabudowy siedliskowej zgodnie z ustaleniami projektu planu na obszarach poza terenem korytarza ekologicznego.

Należy zwrócić uwagę iż obszarze działki występują grunty klasy III dla których wymagana jest zgodna na przeznaczenia na cele nierolnicze Ministra Rolnictwa.

4. Pismem z dnia 22.09.2011 Sołtys oraz Rada Sołecka wsi Warcz wniosła uwagę dotyczącą nie przeznaczanie pod teren kopalni kruszywa terenu działek nr 137/19, 137/20, 137/21 oraz 354.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą nie przeznaczania działek nr 137/19, 137/20 i 137/21 oraz 354 na tereny górnicze, z uwagi na wydaną dla nich obowiązującą koncesję rozpoznawczą. Zgodnie z art. 9 ustawa z dnia 4 lutego 1994r. prawo górnicze i geologiczne użytkownik górniczy może poszukiwać, rozpoznawać lub wydobywać oznaczona kopalinę. Mając również na względzie fakt, iż każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny dopuszcza się w miejscowym planie lokalizację kopalni kruszywa na działkach 137/19, 137/20 i 137/21.

Zgodnie z art. 53 dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dla ochrony oznaczonych dóbr wyznacza się filar ochronny. Wyznaczenie w planie filaru ma ograniczyć negatywny wpływ prowadzenia działalności górniczej na tereny sąsiednie przyległych gruntów rolnych.

Zgodnie z ustawą prawo górnicze i geologiczne wszelkie działania związane z rozpoznaniem, wydobywaniem i rekultywacją opierają się o koncesje każdorazowo wydawane przez odpowiedni organ. Ustalenia zawarte w ww dokumentach definiują zasady eksploatacji oraz ochrony środowiska biorąc pod uwagę analizę skutków przyrodniczych.

Dodać należy, iż zgodnie z ustaleniami projektu planu zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Projekt planu z oznaczonym terenem zagospodarowania tymczasowego w kierunku kopalni kruszywa został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Pismem z dnia 08.09.2011 państwo Roman i Warynia Kostrzyńscy zam. Zaskoczyn 50, 83-041 Mierzyszyn wnieśli uwagę dotyczącą wprowadzenia na terenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz objęcia ochroną konserwatorską niektórych budynków.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej oraz objęcia ochroną konserwatorską niektórych budynków na terenie objętym uwagą.

Strefa ochrony konserwatorskiej oraz budynki objęte ochroną konserwatorską ustalone zostały zgodnie z zapisami w Gminnej Ewidencji Zabytków, która jest narzędziem służącym do „uwzględniania zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 17 września 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DZ.U. Nr 162 z 2003 r., poz. 1568) zadaniem Gminy jest między innymi dbanie o: „zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie”.

Zgodnie z postanowieniem nr ZP.4171/556/2010 z dnia 22.03.2010 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku w sprawie uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu

geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu. Organ wskazał, że warunkiem uzgodnienia projektu planu jest uzupełnienie rysunku i tekstu planu o obiekty o wartościach historyczno-kulturowych w zespołach dworsko parkowych i pofolwarcznych w Warczu i Zaskoczynie.

W piśmie zwraca się o bezwzględne wyłączenie spoza zabudowy obszarów dawnych parków w Zaskoczynie i Warczu oraz doprowadzenie do uczynienia w terenach dawnych zespołów dworsko parkowych, w związku z czym korekty wymagała części linii regulacyjnych i rozgraniczających.

Ustalenia dotyczące linii zabudowy i obiektów objętych ochroną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu są wynikiem ustaleń ze spotkania z inspektorem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w kwietniu 2010 roku.

W wyniku wprowadzonych zmian, plan miejscowy uzyskał pozytywne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku pismem nr ZP.4171/566/3/2010 z dnia 18.03.2010r. na podstawie art. 91 ust. 4 pkt 4 i 6, art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7, art. 18-20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami w związku z art. 15, art. 17 pkt 7 lit. b i art. 24 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami.

Z uwagi na powyższe w odniesieniu do wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej oraz objęcia ochroną konserwatorską niektórych budynków; na terenie objętym planem Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagi.

6. Pismami z dnia 05.09.2011 r. Sławomir Mielnik zam. ul. Sezamkowa 5, 83-010 Straszyn reprezentowanego przez dr inż. arch. Ewę Brach ul. Leszczyńskich 5c/1 80-640 Gdańsk wniósł uwagi dotyczące:

- 1) wprowadzenia korekty granic korytarza ekologicznego;
- 2) zmiany zapisu dotyczącego zespołu dworsko parkowego z folwarkiem oraz oznaczeń budynku objętego ochroną konserwatorską oraz dopuszczenia lokalizacji dominanty o wysokości 11 m na obszarze zabytkowego zespołu dworsko parkowego;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie:

AD. 1) nie uwzględnia się;

AD. Ad . 2) nie uwzględnia się;

WYJAŚNIENIE

AD. 1) Uwzględnia się uwagę dotyczącą zmiany granic złoża kruszywa Warcz VII. Jednocześnie zwraca się uwagę, iż korytarz ekologiczny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz oraz opracowania ekofizjograficznego sformułowanego do studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie. Korekta granic złoża kruszywa Warcz VIII nie ma wpływu na obszar wyznaczonego korytarza ekologicznego oraz ustaleń jakie zostały dla niego przyjęte. Mając na względzie analizy przyrodnicze oraz bliskość zabytkowego założenia parkowego projekt planu nie będzie dopuszczał możliwości wydobycia na działce nr 354.

AD. 2) Strefa ochrony konserwatorskiej oraz budynki objęte ochroną konserwatorską ustalone zostały zgodnie z zapisami w Gminnej Ewidencji Zabytków, która jest narzędziem służącym do „uwzględniania zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 17 września 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DZ.U. Nr 162 z 2003 r., poz. 1568) zadaniem Gminy jest między innymi dbanie o: „zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie”.

Zgodnie z postanowieniem nr ZP.4171/566/2010 z dnia 22.03.2010 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku w sprawie uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu. Organ wskazał, że warunkiem uzgodnienia projektu planu jest uzupełnienie rysunku i tekstu planu o obiekty o wartościach historyczno-kulturowych w zespołach dworsko parkowych i pofolwarcznych w Warczu i Zaskoczynie.

W piśmie zwraca się o bezwzględne wyłączenie spoza zabudowy obszarów dawnych parków w Zaskoczynie i Warczu oraz doprowadzenie do uczynienia w terenach dawnych zespołów dworsko parkowych, w związku z czym korekty wymagała części linii regulacyjnych i rozgraniczających.

Ustalenia dotyczące linii zabudowy i obiektów objętych ochroną w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu są wynikiem ustaleń ze spotkania z inspektorem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w kwietniu 2010 roku.

W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany zapisu dotyczącego zespołu dworsko parkowego z folwarkiem oraz oznaczeń budynku objętego ochroną konserwatorską.

Mając na względzie proces uzgadniania elementów objętych ochroną konserwatorską zawartych w projekcie planu tj. czterokrotne wystąpienia do Konserwatora Zabytków w Gdańsku Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą zmiany parametrów wysokości zabudowy dla zabytkowego zespołu dworsko parkowego. Jednocześnie dla obszaru D.07.RM dopuszcza się lokalizację wieży widokowej o wysokości 11 m dla terenów leżących poza obszarem założenia dworsko parkowego.

7. Pismem z dnia 16.08.2011 pan Tomasz Klukowski zam. ul. Przechlewska 57, 77-304 Rzeczenica wniósł uwagę dotyczącą przeznaczenia działki nr 120/4 pod zabudowę mieszkaniową;

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagi.

WYJAŚNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanej działki nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Teren pod tę inwestycję nie posiada infrastruktury technicznej ani drogowej. Realizacja dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm). Ponadto działka znajduje się na terenie o niskim poziomie wód gruntowych, co stwarza niekorzystne warunki dla lokalizacji zabudowy. Z uwagi na powyższe Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę.

III. Projekt planu został wyłożony we fragmentach po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2011r. do 12 stycznia 2012r. W dniu 05 stycznia 2012 r. roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu – 27 stycznia 2012 r.

W ustawowym terminie Wójt Gminy Trąbki Wielkie rozpatrzył wniesione uwagi i przedłożył listę nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy Trąbki Wielkie.

Lista nieuwzględnionych uwag z trzeciego wyłożenia zawiera trzy uwagi:

1. Pismem z dnia 16.01.2012 oraz 21.01.2012 r. państwo Henryka i Zbigniew Krzywy zam. Warcz 3a 83-041 Warcz wnieśli uwagę dotyczącą zwiększenia współczynnika zabudowy do 0,05 na terenie działek nr 137/23 oraz 137/8 leżących w terenie elementarnym oznaczonym w planie jako D.06.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą zwiększenia współczynnika zabudowy na terenie D.06.UT stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanej działki nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Wnioskowany teren przeznaczony jest pod funkcje zabudowy rekreacyjno edukacyjnej z możliwością lokalizacji usług turystyki. Przyjęty w planie współczynnik zabudowy służyć ma ekstensywnemu rozwojowi tego terenu tj. lokalizacji ograniczonej ilości kubatury przy założeniu dużej ilości terenów biologicznie czynnych.

W związku z powyższym odrzuca się uwagę zwiększenia współczynnika zabudowy do wartości 0,05 oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej.

2. Pismem z dnia 16.01.2012 oraz 21.01.2012 r. państwo Henryka i Zbigniew Krzywy zam. Warcz 3a 83-041 Warcz wnieśli uwagę dotyczącą zwiększenia współczynnika zabudowy do 0,05 oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do minimalnie 50% na terenie działek nr 137/23 oraz 137/8 leżących w terenie elementarnym oznaczonym w planie jako D.06.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagi;

WYJAŚNIENIE

Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą zwiększenia współczynnika zabudowy oraz zmiany minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnych na terenie D.06.UT stwierdzając, że zagospodarowanie takie na terenach wnioskowanej działki nie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Wnioskowany teren przeznaczony jest pod funkcje zabudowy rekreacyjno edukacyjnej z możliwością lokalizacji usług turystyki. Przyjęty w planie współczynnik zabudowy służyć ma ekstensywnemu rozwojowi tego terenu tj. lokalizacji ograniczonej ilości kubatury przy założeniu dużej ilości terenów biologicznie czynnych.

W związku z powyższym odrzuca się uwagę zwiększenia współczynnika zabudowy do wartości 0,05 oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej.

3. Pismem z dnia 18.01.2012 r. państwo Wanda i Henryk Klukowscy zam. ul. Ogrodowa 27 83-000 Pruszcz Gdańsk wnieśli uwagi dotyczącą zwiększenia strefy zabudowy na terenie działki nr 67/10.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Trąbki Wielkie: nie uwzględnia uwagę;

WYJAŚNIENIE

Teren biologicznie czynny został wyznaczony na podstawie sporządzonej na etapie procedury planistycznej ekofizjografii do planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Warcz. Linie zabudowy wrysowane na rysunku planu mają na celu odsunięcie terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy od terenów o wysokim poziomie wód gruntowych niekorzystnych dla funkcji mieszkaniowej.

Dodatkowo należy stwierdzić, iż na terenie działki nr 67/10 istnieje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz że podczas procedury drugiego wyłożenia wprowadzono korekty linii zabudowy powiększając teren, na którym można zlokalizować zabudowę.

W związku z powyższym Rada Gminy Trąbki Wielkie odrzuca uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy na terenie działki nr 67/10.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

do Uchwały Nr 72/IX/2012 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 31 lipca 2012 roku w sprawie uchwalenia dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie na podstawie uchwały nr 33/IV/2007 z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

Ponadto realizacja zadań własnych będących zadaniami użyteczności publicznej, których celem jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczonych usług powszechnie dostępnych, takich jak: budowa wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej może być również prowadzona przez gminę w formie spółek prawa handlowego.

II. Budowa dróg gminnych.

W granicach planu jako drogi publiczne przewiduje się realizację lub modernizację następujących dróg

- 1) droga klasy „L” – lokalna droga oznaczona na rysunku planu jako 0.05.KD.L.
- 2) drogi klasy D – dojazdowe: A.01.KD.D, B.01.KD.D, C.01.KD.D, C.02.KD.D, C.03.KD.D, C.04.KD.D, C.05.KD.D, D.01.KD.D, D.02.KD.D, E.01.KD.D;
- 3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęcia gminnego;
- 2) wodę dla celów p. poz. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- 3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
 - a) zaopatrywany w wodę z grupowego wodociągu wiejskiego z ujęciem gminnego,
 - b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych oraz pasach technicznych infrastruktury.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) dla istniejącej zabudowy oraz zabudowy projektowanej stanowiącej kontynuację zagospodarowania w granicach istniejących miejscowości do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja zbiorników bezodpływowych i podłączenie obiektów do sieci. Nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 3) ścieki z terenów usługowy i produkcyjnych należy oczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących, w tym zakresie norm oraz gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do cieków wodnych znajdujących się w granicach planu tj. istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) tereny zwartych osiedli mieszkaniowych należy wyposażyć w lokalne systemy kanalizacji deszczowej;
- 4) dla terenów wymienionych w pkt. 2) i 3) lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych wymagana jest na działce inwestora;
- 5) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ppkt 2) i 3), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
- 6) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane:

- 1) ze środków budżetowych gminy,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy).

Zaopatrzenie w ciepło

- na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

Zaopatrzenia w energię elektryczną

- obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 72/XI/2012 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 31 lipca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kaczki na terenie Gminy Trąbki Wielkie.

1. Przedmiot planu.

Przedmiotem opracowania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr 33/IV/2007 z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie.

Granice terenu objętego niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar o powierzchni około 935 ha.

Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na uporządkowanie istniejącej zabudowy, wykorzystanie terenu do lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej. Opracowanie powinno uwzględniać relacje z terenami otaczającymi oraz kształtować przestrzenie publiczne.

Granice planu stanowią granice obrębu geodezyjnego Warcz z wyłączeniem obszarów leśnych przylegających do granicy obrębu i planami miejscowymi sporządzonymi po dniu 1 stycznia 1995r :

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki nr 93/7 wieś Warcz Gmina Trąbki Wielkie Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich nr 19/III/2004 z dnia 30.03.2004
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki nr cz. 183/3 wieś Zaskoczyn Gmina Trąbki Wielkie Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich nr 76/VI/2004 z dnia 29.04.2004
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Domachowo w Gminie Trąbki Wielkie , Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich Nr 66/IX/2006 z dnia 29.09.2006
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Zaskoczyn w Gminie Trąbki Wielkie , Uchwała Rady Gminy w Trąbkach Wielkich Nr 78/X/2006 z dnia 26.10.2006

Na obszarze opracowania wyróżnić można 3 jednostki koncentracji zwartej zabudowy. Są to wsie Warcz, Domachowo i Zaskoczyn.

Zwarta zabudowa wsi Warcz zlokalizowana jest na południe od drogi wojewódzkiej nr 226 wzdłuż lokalnej brukowanej drogi. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przewadze z budynkami dwukondygnacyjnymi o dwuspadowych dachach. Niewielkie powierzchnie zajmuje zabudowa zagrodowa, z towarzyszącymi jej budynkami gospodarczymi służącymi obsłudze produkcji rolnej. Kilkaset metrów na wschód od centrum wsi Warcz, na lewym brzegu rzeki Kłodawy, znajduje się rozproszona zabudowa zagrodowa. Kolejnym miejscem koncentracji terenów zainwestowanych jest niewielki obszar przylegający od północnej strony do drogi wojewódzkiej nr 226. Przeważa tu nowo lokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami dwukondygnacyjnymi. Zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa na obszarze wsi Warcz to sklep spożywczo-przemysłowy zlokalizowany w centrum wsi oraz budynki należące do Gimnazjum w Warczu położone przy drodze wojewódzkiej nr 226.

W odległości około 1 km na zachód od wsi Warcz, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 226 z drogą powiatową nr 10318 prowadzącej od Zaskoczyna do Pręgowa w gminie Kolbudy, zlokalizowana jest wieś Domachowo. Głównymi formami zabudowy omawianej wsi są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. Zabudowa jednorodzinna występuje w formie budynków jedno i dwukondygnacyjnych o dachach płaskich bądź dwuspadowych. Zabudowa wielorodzinna to kompleks pięciu budynków trzykondygnacyjnych o dwóch klatkach schodowych w stylu „wielka płyta”. Po północnej stronie drogi wojewódzkiej zlokalizowany jest duży kompleks zabudowy usług produkcyjnych, składów i magazynów w postaci nieczynnego dawnego PGR-u. Zabudowa tego obszaru to w większości pustostany i ruiny.

Około 3 km na południe od zabudowań Domachowa, przy drogach powiatowych nr 10359 i 10318 oraz drodze gminnej prowadzącej do Czerniewa, znajduje się wieś Zaskoczyn. Na jej obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na którą składają się zarówno nowo budowane budynki jednorodzinne jak i przedwojenna zabudowa jednorodzinna. Na obszarze Zaskoczyna zlokalizowany jest również teren dawnego

Państwowego Gospodarstwa Rolnego, na które składa się mocno zdewastowana zabudowa terenów składów i produkcji rolnej.

Na pozostałej części terenu objętego planem sporadycznie zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bądź zagrodowa. Tereny niezabudowane to głównie grunty rolne oraz ziemie leżące ugiorem, łąki i pastwiska oraz fragmenty terenów leśnych. Ponadto, między drogą wojewódzką a południową granicą planu, na wysokości wsi Warcz znajdują się tereny eksploatacji kopalni oraz tereny poeksploatacyjne.

2. Cele planu i struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Ogólnie przyjętym założeniem dotyczące kierunków rozwoju zabudowy w gminie jest koncentracja zabudowy w ramach istniejących jednostek osiedleńczych, które dają najlepsze możliwości rozwojowe. Należy zgodnie z zapisami studium dążyć do ograniczenia zabudowy poza istniejącymi terenami osadniczymi chroniąc rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Głównymi założeniami planu w stosunku do zabudowy są:

Stworzenie możliwości lepszego funkcjonowania i rozwoju dla terenów zainwestowanych i zagospodarowanych trzech miejscowości w granicach planu Warcz, Domachowo, Zaskoczyn

Stworzenie odpowiednich warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do istniejącej sieci osadniczej głównych miejscowości.

Wskazanie miejsc predysponowanych do lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy zachowaniu odpowiedniej skali odnoszącej się do terenów sąsiadujących.

Stworzenie warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy oraz możliwości tworzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sytuacji sąsiedztwa terenów eksploatacji kruszywa.

Określenie terenów i warunków zagospodarowania dla terenów górniczych zarówno w zakresie odnoszącym się do okresu eksploatacji kopalni jak i docelowego zagospodarowania zmierzającego do rekultywacji terenów po wyrobiskowych.

Przeznaczenie terenów pod lokalizację usług podstawowych służących obsłudze mieszkańców w granicach planu.

Ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych środowiska naturalnego.

Wskazanie obszarów wykluczonych z zabudowy ze względu na walory przyrodniczo krajobrazowe środowiska naturalnego, niekorzystne warunki gruntowo wodne, ukształtowanie oraz cenne z uwagi na wysoki stopień przydatności rolnej.

Określenie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasad jej rozbudowy w powiązaniu z układem istniejącym.

Zapewnienie parametrów dla dróg stanowiących tranzytowy i lokalny układ komunikacyjny zgodne z obowiązującymi przepisami.

Rozbudowa istniejącego układu drogowego zmierzająca do zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod inwestycje.

W planie ustalono parametry dotyczące formy zabudowy na terenach nowo projektowanych. Budynki mają nawiązywać swoim charakterem do tradycyjnej zabudowy regionalnej. Zakłada się, że nie będą one wyższe niż dwie kondygnacje, o dachach stromych, z nieznacznie wyniesionymi podpiwniczeniami.

3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna przyjęta w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie obejmuje swoim zasięgiem obszar ponad 930 ha.

Zatem podstawowym celem opracowania planu, a zarazem największym wyzwaniem projektu planu było pogodzenie interesu licznych tu właścicieli gruntów, z ochroną walorów środowiska naturalnego i krajobrazu. Zagadnień często stojących ze sobą w sprzeczności.

W granicach opracowania znajdują się trzy niewielkie miejscowości Warcz, Domachowo oraz Zaskoczyn. Istotnym elementem zurbanizowanego krajobrazu są również odkrywkowe kopalnie kruszywa naturalnego mocno eksponowane ze względu na charakter prowadzonej na ich terenie działalności. Pozostałą część terenu opracowania

stanowią tereny w zasadzie nie zurbanizowane. Są to tereny głównie gruntów rolnych oraz niewielkie enklawy zadrzewień, a także bezodpływowe tereny podmokłe oraz niewielkie zbiorniki wód stojących.

Przy tworzeniu koncepcji projektu planu podstawowym założeniem było kształtowanie nowej zabudowy zmierzające do łączenia jej z istniejącymi terenami mieszkaniowymi. Zabudowa ma być lokalizowana w pierwszej kolejności jako uzupełnienie tkanki w obszarach istniejącej zabudowy. Następnie jej rozwój ma następować poprzez tworzenie zabudowy wokół wspomnianych miejscowości. W obrębie tych terenów zabudowa ma posiadać charakter w miarę zwarty. Ma to na celu tworzenie skupionych jednostek osadniczych. Przewiduje się, że w granicach jednostek lokalizowana będzie zabudowa mieszkaniowa wyposażona w usługi podstawowe z racjonalnym do nich dostępem.

Każda z miejscowości posiada odmienny charakter.

Warcz to miejscowość, w której najdynamiczniej na chwilę obecną zachodzą procesy rozwojowe. W stanie istniejącym głównie występują tu budynki jednorodzinne wolno stojące i o takim charakterze zabudowa jest realizowana na bieżąco. Zabudowa powstaje zarówno na terenach na południe od drogi wojewódzkiej jak również po jej północnej stronie. W projekcie planu zaprojektowano kontynuację rozwoju zabudowy jednorodzinnej jako główny kierunek zainwestowania. Jednak w sytuacji zasadniczego braku funkcji z zakresu usług podstawowych, w planie w rejonie drogi wojewódzkiej planuje się przeznaczenie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowo usługowej. W obszarze tym zgodnie z założeniami planu przewiduje się wykreowanie niewielkiego centrum odpowiedniego do skali miejscowości.

Ważnym zadaniem planu w granicach Warcza jest właściwe skomunikowanie zarówno nowych terenów inwestycyjnych, ale również zapewnienie odpowiednich rezerw terenowych pod drogi dla obszarów już zainwestowanych.

Zaskoczy to zabudowania wokół dawnego folwarku z tworzącą się również zabudową jednorodzinna wolnostojąca w południowej części. Na południe od terenów zainwestowanych rozciągają się tereny rekreacyjne przewidziane pod pole golfowe. Charakter tej niewielkiej miejscowości nadaje zatem występująca tu zabudowa jednorodzinna. Założenia planu zmierzają do utrzymania tej tendencji. Przewiduje się lokalizację w obrębie terenów inwestycyjnych kontynuacji zagospodarowania w postaci zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej. Przewiduje się również w związku z sąsiedztwem terenów rekreacyjnych dopuszczenie możliwości lokalizacji funkcji usług sportu i rekreacji wokół terenów mieszkaniowych w obszarach bądź już posiadających taki status, bądź niekorzystnych dla lokalizacji zabudowy.

Domachowo jest miejscowością najbardziej nie jednorodną w granicach opracowania. Występuje tu zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Znajdują się również tereny posiadające charakter produkcyjno rzemieślniczy w obszarze zabudowań dawnego PGR. Plan zakłada lokalizację zabudowy wielorodzinnej w rejonie drogi wojewódzkiej z możliwością lokalizacji usług. Zakłada się, że zabudowa wielorodzinna będzie ograniczona w swoich gabarytach, w taki sposób aby nie stanowiła elementu dysharmonijnego w otoczeniu. Stosowne zapisy ustaleń szczegółowych ograniczą zarówno powierzchnię zabudowy, wysokość jak również zmierzać będą do wymuszenia kreowania architektury odpowiadającej charakterowi zabudowy regionalnej.

Tereny dawnego folwarku (po PGR – owskie) przeznacza się w planie pod funkcje usługowe z założeniem tworzenia się funkcji centrotwórczych w skali miejscowości, ale i obszaru szerszej pojętej tj. okolicznych terenów mieszkaniowych. Na obrzeżach omawianego zainwestowania planuje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej. Na południowy wschód od terenów inwestycyjnych planowana jest lokalizacja oczyszczalni ścieków obsługującej przyległe miejscowości. Plan wprowadza zapisy zmierzające do ograniczenia uciążliwości wynikających z jej funkcjonowania.

Poza obszarami istniejących miejscowości i ich sąsiedztwa terenami, które w projekcie planu przeznacza się pod zabudowę zawartą są obszary poeksploatacyjne kopalń odkrywkowych kruszywa oraz tereny w ich rejonie.

Plan zakłada jako zagospodarowanie tymczasowe eksploatację złóż z terminem do czasu ich wyeksploatowania. Docelowo głównymi kierunkami rekultywacji będą zalesienia, rekreacja w kierunku wodnym oraz funkcje zabudowy rekreacyjno edukacyjnej z możliwością lokalizacji usług turystyki. Przyjęty w planie współczynnik zabudowy służyć ma ekstensywnemu rozwojowi tego terenu tj. lokalizacji ograniczonej ilości kubatury przy założeniu dużej ilości terenów biologicznie czynnych.

Dla poszczególnych miejscowości wyznaczono w planie granice zainwestowania.

Ścisłe określenie granic zainwestowania ma na celu ochronę walorów krajobrazowych, przyrodniczych, ochronę zwartych kompleksów dobrych gruntów rolnych. Ma również na celu wykluczenie z zabudowy terenów

niekorzystnych ze względu na geotechniczne warunki możliwości posadowienia budynków, w tym w szczególności występowanie wysokich poziomów wód gruntowych nawet powyżej 1m. Również ze względu na warunki mikroklimatyczne, a w szczególności występującą wilgoć, zaleganie mas zimnego powietrza, zacienienie itp. Są to czynniki, które mają szczególne negatywny wpływ na warunki mieszkaniowe.

Pozostałe tereny objęte opracowaniem są przewidziane jako wolne od zabudowy. Dla terenów wyznaczonych korytarzy ekologicznych zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Funkcjonować może jedynie istniejąca w ich granicach zabudowa. Dla terenów rolniczej przestrzeni wyklucza się lokalizację zagospodarowania innego niż rolnicze.

4. Przeznaczenie terenów.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego definiuje się poprzez określenie przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach MN dopuszcza się z ograniczeniami lokalizację innych funkcji np. usług w uzasadnionych przypadkach, do których m.in. zalicza się lokalizację działki przy ulicy o normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających. lokalizację innych funkcji można dopuścić tylko w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny. plan zawiera ograniczenia dopuszczalnej powierzchni przeznaczony na cele inne niż mieszkaniowe.
 - **MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej z niezbędnymi dla zabudowy mieszkaniowej obiektami i urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej i nie obniżających standardu warunków mieszkaniowych. W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się usługi wyłącznie w parterach;
 - **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. na terenach MU dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie budynków i lokali oraz usługi w formie budynków i lokali.
- RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- **UU** – tereny usług, tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym i innym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosło – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, tapicer, piekarz itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp. - oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jedynie w formie towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych przyjętych w planie.

- **UT** – tereny usług turystycznych - należy przez to rozumieć:

- a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:
 - w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
 - w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
 - a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;
- b) usługi przewodniczkowe oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym,

- **US** – tereny usług sportu i rekreacji,

- **UO** - usługi oświaty,

P – tereny funkcji przemysłowych Na terenach P - rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,

ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),

R - tereny rolnicze; dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do pól jako ciągów spacerowych, tras rekreacji konnej, ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego,

ZL - tereny lasów; dopuszcza się uzupełnianie kompleksów leśnych gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do siedliska; obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych; dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych jako ciągów spacerowych, tras rekreacji konnej, ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego,

- **ZW** – tereny zieleni z wodami otwartymi,

- **R/ZL** - tereny rolnicze i lasy; dopuszcza się zalesienie terenów; obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej. obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól. dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do pól jako ciągów spacerowych, tras rekreacji konnej, ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego,

- **ZU** – tereny zieleni urządzonej,

PG – obszary i tereny górnicze.

5. Analiza zgodności projektowanych rozwiązań ze studium zagospodarowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozwiązania przyjęte w planie miejscowym muszą być zgodne z kierunkami przyjętymi w studium zagospodarowania przestrzennego gminy.

W studium zapisane zostały cele, które realizować mają politykę przestrzenną gminy. Dla obszaru gminy zostały wyznaczone tereny do przeprowadzenia procedury opracowania planów miejscowych w pierwszej kolejności. Plan miejscowy dla terenów objętych opracowaniem zawiera w swych granicach również obszary przewidziane jak priorytetowe do działań planistycznych. Studium wskazuje jako takie, rejon miejscowości Warcz i obszar Mierzeszyn-Domachowo.

Plan miejscowy dla obszaru opracowania ma na celu stworzenie możliwości lepszego funkcjonowania i rozwoju dla terenów w rejonie trzech miejscowości Warcz, Domachowo, Zaskoczyn,

Ogólnie przyjętym założeniem dotyczącym kierunków rozwoju zabudowy w gminie jest koncentracja zabudowy w ramach istniejących jednostek osiedleńczych, które dają najlepsze możliwości rozwojowe. To główne założenie zawarte w studium jest realizowane w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisami studium w planie wyznaczono obszary przewidziane do zainwestowania w oparciu o w/w miejscowości tworząc wokół nich obszary rozwojowe dla funkcji osiedleńczych.

W rejonach tych zabudowa ma mieć charakter intensywny i zwarty. Dąży się do tworzenia skupionych jednostek osadniczych z wykształconymi centrami wyposażonymi w usługi podstawowe o racjonalnym do nich dostępie.

Zakłada się zgodnie z wytycznymi studium, że nowa zabudowa będzie kształtowana w nawiązaniu do form tradycyjnych dla regionu w zakresie gabarytów, skali, lokalizacji na działce, detalu.

Na podstawie kierunków zagospodarowania gminy przewiduje się również stworzenie nowych terenów mieszkaniowych poza obszarami wymienionych miejscowości. Są to tereny po wyrobiskowe kopalń kruszywa i ich sąsiedztwo. W studium są to miejsca wskazane do zabudowy na podobnych warunkach jak przyjęte dla obszarów rozwojowych wokół miejscowości Warcz, Domachowo, Zaskoczyn. Jako zagospodarowanie tymczasowe planuje się umożliwienie eksploatacji kruszyw zgodnie ze studium.

Terenami inwestycyjnymi poza obszarami zabudowy mieszkaniowej są w planie obszary przeznaczone pod funkcje związane z rekreacją i sportem pomiędzy Zaskoczynem i Czerńcem oznaczone w studium jako T2 i tereny na północ od Domachowa na granicy funkcji osiedleńczych oznaczone jako T5.

Zgodnie z kierunkami studium poza obszarami wyznaczonymi pod funkcje osiedleńcze i inne inwestycyjne należy chronić występowanie dobrych kompleksów rolnych klas III i IV. Dla terenów tych przewiduje się utrzymanie intensywnej produkcji rolnej jako podstawową formę zagospodarowania.

W planie miejscowym zgodnie ze studium dla obszarów objętych opracowaniem wyznaczone zostały korytarze ekologiczne, dla których wyklucza się lokalizację zabudowy, dopuszcza się jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i ograniczonego rozwoju w granicach zainwestowania. Z zabudowy wyłączone zostały również obszary wskazane jako cenne ze względu na istotne wartości krajobrazowe, przyrodnicze oraz nie predysponowane pod funkcje osiedleńcze z powodów niekorzystnych warunków naturalnych.

Przyjęte w koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz na terenie Gminy Trąbki Wielkie rozwiązania są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trąbki Wielkie”.