

UCHWAŁA NR XXII/179/16
RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250.), oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446)

Rada Gminy Cedry Wielkie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (Uchwała nr XIV/117/12 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 15 lutego 2012 r. ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XII/98/15 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 9 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cedry Wielkie terenów obejmujących działki: nr 56 i nr 109/1 w obrębie geodezyjnym Błotnik, nr 141 w obrębie geodezyjnym Kiezmak oraz nr 235 w obrębie geodezyjnym Leszkowy) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, zwany dalej „planem”, sporządzany na podstawie Uchwały nr XXI/180/12 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 14 listopada 2012 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu, w skali 1:2000. Plan obejmuje powierzchnię ok. 564 ha.

3. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji nowo realizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów, przebudów lub zmian przeznaczenia terenów i obiektów, tj. realizowanych po uchwaleniu wejściu w życie niniejszego planu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje administracyjne, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.

§ 2.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ogólne obowiązujące na całym obszarze planu zawarte od § 2. do § 12. dotyczą ustaleń odnoszących się do całego obszaru planu lub jego fragmentów;
- 2) szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w postaci „kart terenów” zawartych w § 13 i § 14.

4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w kartach terenu odpowiednio:

- 1) karta terenów nr 1 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 46.MN, 47.MN, 106.MN;
- 2) karta terenów nr 2 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 01.MN, 02.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN, 07.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 24.MN, 28.MN, 29.MN, 38.MN, 59.MN;
- 3) karta terenów nr 3 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 13.MW, 39.MW, 60.MW, 65.MW;
- 4) karta terenów nr 4 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 11.UM, 27.UM, 52.UM, 54.UM, 63.UM;
- 5) karta terenów nr 5 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 68.R, 69.R, 70.R, 71.R, 72.R, 75.R, 76.R, 80.R, 81.R, 87.R, 88.R, 90.R, 91.R, 101.R, 103.R;
- 6) karta terenów nr 6 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 78.R, 79.R, 85.R;
- 7) karta terenów nr 7 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 64.UM;
- 8) karta terenów nr 8 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 03.U, 08.U;
- 9) karta terenów nr 9 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 17.U;
- 10) karta terenów nr 10 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 22.U, 23.U;
- 11) karta terenów nr 11 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.U, 51.U, 107.U;
- 12) karta terenów nr 12 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 61.U;
- 13) karta terenów nr 13 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 16.US, 25.US, 40.US, 62.US;
- 14) karta terenów nr 14 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 12.UK;
- 15) karta terenów nr 15 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 36.U;
- 16) karta terenów nr 16 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 26.PU, 42.PU, 43.PU, 48.PU, 55.PU, 56.PU, 57.PU, 58.PU;
- 17) karta terenów nr 17 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 67.P, 73.P; 74.P;
- 18) karta terenów nr 18 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 45.ZL, 49.ZL, 53.ZL;
- 19) karta terenów nr 19 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 09.ZP(KP), 15.ZP, 35.ZP, 37.ZP, 44.ZP, 50.ZP, 66.ZP;
- 20) karta terenów nr 20 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 77.WS, 83.WS, 84.WS, 86.WS, 89.WS, 92.WS, 93.WS, 94.WS, 95.WS, 96.WS, 97.WS, 98.WS, 99.WS, 100.WS, 102.WS, 104.WS, 105.WS;
- 21) karta terenów nr 21 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 14.W, 82.W;
- 22) karta terenów nr 22 - teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 41.K.

6. Ustalenia szczegółowe są zapisane dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie będących terenami komunikacyjnymi zawarte są w § 13 niniejszej uchwały i w zależności od potrzeb określają:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy;
- 6) zasady i warunki podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w kartach terenu odpowiednio:

- 1) Karta terenów nr 1 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 001.KDS;
- 2) Karta terenów nr 2 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 002.KDZ(p);
- 3) Karta terenów nr 3 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 003.KDZ, 037.KDZ;
- 4) Karta terenów nr 4 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 004.KDZ, 005.KDZ;
- 5) Karta terenów nr 5 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 006.KDD, 007.KDD, 008.KDD, 009.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 035.KDD, 036.KDD;
- 6) Karta terenów nr 6 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 013.KDW, 14.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 038.KDW;
- 7) Karta terenów nr 7 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 039.KX, 040.KX, 041.KX.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w § 14 niniejszej uchwały i w zależności od potrzeb określają:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnie terenu, klasa techniczna;
- 2) parametry, wyposażenie;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

10. W planie nie określa się granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 1) – 4), 6) i 7) ustawy.

§ 3.

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - a) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - b) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego;
 - c) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;
 - d) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenie cyfrowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają przeznaczenie terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) US – tereny sportu i rekreacji,
 - f) UK – tereny usługowe – kultu religijnego,
 - g) PU – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
 - h) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,
 - i) ZL– tereny lasów,
 - j) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - k) ZP(KP) – tereny zieleni urządzonej i obsługi transportowej (lądowisko lub miejsce lądowania dla śmigłowców),
 - l) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) R – tereny rolnicze,
 - n) KDS – tereny dróg publicznych – droga ekspresowa,
 - o) KDZ – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - p) KDZ (p) – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza projektowana,
 - q) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - r) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - s) KX – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
 - t) W- tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - u) K- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 6) obiekty o wartościach historycznych:
- a) obiekty w "Gminnym programie opieki nad zabytkami dla gminy Cedry Wielkie",
 - b) obiekty o zachowanych wartościach historycznych - objęte ochroną ustaleniami planu;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Koszwały;
- 8) strefy ochrony archeologicznej ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Definicje.

1. W planie stosuje się definicje określone w przepisach odrębnych – w rozumieniu przyjętym w tych ustawach, w szczególności: działka budowlana, wysokość zabudowy, teren biologicznie czynny, przestrzeń publiczna.

2. Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

- 1) budynek główny – budynek zawierający podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkalno-usługowy, usługowy;
- 2) budynek towarzyszący – budynek na działce towarzyszący budynkowi głównemu, np. mieszkaniowemu, usługowemu; typu budynek inwentarski związany z hodowlą zwierząt, budynek gospodarczy, garaż, warsztat, wiata, kiosk itp.;
- 3) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą, wysokością, kolorem, materiałem wykończeniowym;

- 4) funkcje chronione - usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 5) główna kalenica dachu – kalenica na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącym min. 80% powierzchni dachu całego budynku, nie stanowiącą głównej kalenicy dachu zadaszenia części wejściowej, ganku, kalenice lukarn, zadaszenia balkonów, tarasów, itp.;
- 6) główna bryła budynku – zasadnicza, najwyższa i największa pod względem zabudowy część budynku, zawierająca podstawowy program użytkowy, funkcjonalny budynku, nie stanowiącą bryły głównej wejścia do budynku, garaże i części dobudowane np. oficyny, schody, ganki itp.;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy głównej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do max 1,0 m części budynku (do 20% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, zejść i zjazdów do piwnic i garaży, podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 8) przepisy odrębne – wszelkie akty prawne obowiązujące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności ustawy, rozporządzenia, uchwały sejmiku wojewódzkiego, rozporządzenia wojewody;
- 9) rzemiosło nieuciążliwe – działalność usługowa, wytwórcza, przetwórcza, magazynowa lub produkcyjna, która nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, nie powodująca zanieczyszczenia środowiska ani nie emitująca nieprzyjemnych zapachów, dymów, nie wymagająca składowania odpadów na otwartej przestrzeni, nie generująca uciążliwego ruchu drogowego lub hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej itp. nie powodująca widocznego i oczywistego pogarszania warunków życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 10) teren (przestrzeń) ogólnodostępny – teren, do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi ani podmiotowymi;
- 11) teren wielofunkcyjny – wydzielony liniami rozgraniczającymi teren, w którym dopuszcza się lokalizowanie funkcji w ramach dopuszczalnych form zabudowy i zagospodarowania terenu bez ustalenia proporcji lokalizowania tych funkcji;
- 12) uciążliwość dla otoczenia - każdą działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, wymagająca składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, generująca uciążliwy ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej itp. lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 13) zabudowa produkcyjna – jedna lub więcej instalacji wraz z terenem, na którym prowadzi się działalność wytwórczą, polegającą na przekształceniu mechanicznym, fizycznym lub chemicznym materiału, substancji lub ich części składowych w nowy produkt oraz znajdujące się na tym terenie obiekty budowlane;
- 14) zabudowa zagrodowa – zespół budynków związanych z czynnym gospodarstwem rolnym, leśnym, hodowlanym lub ogrodniczym, na który składa się budynek mieszkalny i zabudowa inwentarska typu: obora, stajnia, szklarnia, stodoła, lub zabudowa gospodarcza typu garaż / wiata na maszyny rolnicze.

3. Definicje podane powyżej zaznaczone są w tekście planu symbolem * .

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące elementy krajobrazu i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zwartego układu zabudowy w części historycznej oraz nakaz zwartego kształtowania zabudowy współczesnej;
- 2) zachowanie rolniczego charakteru terenów otwartych;
- 3) ochronę terenów zieleni ogólnodostępnej, w szczególności pasa zieleni część tzw. nawsia;
- 4) zachowanie i ochronę kanałów melioracyjnych;

5) zachowanie w maksymalnym stopniu siatki rowów melioracyjnych wraz ze szpalerami wiatrochronnymi.

2. W zagospodarowaniu i urządzeniu nowych terenów inwestycyjnych mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych § 13. i § 14. poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometria dachu oraz zasady rozbudowy, przebudowy i odbudowy budynków istniejących zostały określone w ustaleniach szczegółowych w § 13.

5. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) dla reklam obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i innymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy czym ich wielkości powinna stanowić modułową wielokrotność;
- 3) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku powinien być dostosowany do architektury budynku, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) w terenach **09.ZP(KP), 25.US, 68.R, 69.R, 87.R, 70.R, 71.R, 72.R, 73.P, 85.R,88.R, 90.R** wprowadza się zakaz:
 - a) stosowania ekranów LED od strony drogi ekspresowej,
 - b) lokalizacji reklam w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej,
 - c) lokalizacji reklam wysokich w odległości bliższej niż 1,5 krotność ich wysokości od pasa drogowego drogi ekspresowej.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Żuław Gdańskich z zachowanymi elementami krajobrazu kulturowego takimi jak kanały i rowy melioracyjne, zwarty układ zabudowy, zachowane obiekty budowlane o cechach historycznych.

2. Wprowadza się wymóg zachowania i ochrony istniejących pasów zadrzewień wiatrochronnych oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie ubytki w istniejącym drzewostanie należy uzupełniać. Dopuszcza się nasadzenia nowych wiatrochronnych szpalerów drzew wzdłuż rowów i kanałów melioracyjnych. W terenach przemysłowych dopuszcza się nasadzenia wysokich drzew w formie szpalerów.

3. Ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg.

4. Wprowadza się wymóg zachowania istniejących drzew i szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych. Ewentualna wycinka drzew i krzewów wzdłuż dróg publicznych wyłącznie w miejscach uzasadnionych wraz z nakazem nasadzeń zastępczych w obszarze planu.

5. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich, w tym terenów poza obszarem objętym planem.

6. Na obszarze objętym planem przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązującego prawa dotyczącego ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

7. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla rodzajów terenów określonych w Ustawie Prawo ochrony środowiska obowiązującej w dniu uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 46.MN, 47.MN, 106.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 02.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN, 07.MN, 11.UM, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 24.MN, 27.UM, 28.MN, 29.MN, 38.MN, 59.MN, 63.UM, 64.UM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 13.MW, 39.MW, 60.MW i 65.MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 17.U, 36.U i 25.ZP/US jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej (w przypadku braku wykorzystania obiektów na pobyt stały dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);
- 5) pozostałe tereny nie wymienione w pkt. 1) - 4) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego wsi Koszwały. Granice strefy pokazane zostały na rysunku planu.

2. W strefie ochrony układu ruralistycznego ustala się ochronę struktury przestrzennej poprzez zachowanie skali zabudowy (wysokości elewacji w pierzejach), kontynuowanie zasady historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej (proporcji, skali budynków i bryły budynków), zachowanie pasa zieleni ogólnodostępnej, dawnego tzw. nawsia.

3. Na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa oraz obiekty ujęte w Gminnym programie opieki nad zabytkami dla gminy Cedry Wielkie. Zasady ochrony zawarte są w kartach terenów w § 13.

4. Na obszarze planu znajdują się strefy ochrony archeologicznej ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych - zasięgi stref pokazano na rysunku planu.

5. W strefach ochrony archeologicznej ustala się obowiązek:

- 1) przeprowadzenia badań interwencyjnych na obszarach stanowisk archeologicznych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi w trakcie procesu inwestycyjnego; zakres niezbędnych do wykonania badań zgodnie z wytycznymi właściwego Konserwatora Zabytków;
- 2) przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w szczególnych przypadkach - po rozpoznaniu wartości kulturowych, w zakresie określonym przez właściwego Konserwatora Zabytków, zanim teren zostanie trwale zainwestowany.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze planu nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.

2. Terenami publicznymi w obszarze planu są:

- 1) tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **KDS, KDZ, KDZ (p), KDD, KX**;
- 2) tereny zieleni urządzonej **ZP**;
- 3) tereny sportu i rekreacji **US**;
- 4) teren zabudowy usługowej **36.U**, w tym usługi oświaty i wychowania oraz usługi opiekuńczo-społeczne;
- 5) tereny usługowe – kultu religijnego **UK**.

3. W obrębie terenu stanowiącego publiczną przestrzeń komunikacyjną (droga w liniach rozgraniczających lub ciąg pieszy):

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów aranżacji zieleni ulicznej np. kwiatonów, zieleni w donicach, pnączy, krat i osłon wokół drzew i zieleni niskiej;
- 2) nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne itp.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze planu teren podlegający ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Przebieg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu pokazano na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich nie wprowadza się innych sposobów zagospodarowania terenów, niż ustalone w przepisach odrębnych w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

3. Przez obszar objęty planem przebiegają wały przeciwpowodziowe, w których obrębie obowiązują przepisy odrębne – Prawo wodne, w szczególności przepisy odnoszące się do ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w obrębie stopy wałów przeciwpowodziowych.

4. Zasady ochrony i zagospodarowania istniejących kanałów melioracyjnych i rowów melioracyjnych zgodnie z obowiązujących Prawem wodnym oraz w uzgodnieniu z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o opiece nad zabytkami określono w § 7 niniejszej uchwały.

6. Na obszarze planu znajduje się obiekt chroniony na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa – Koszwały ul. Gdańska 21 – budynek mieszkalny, drewniany, podcieniowy z XVIII w.

7. Dla gruntów rolnych o powierzchni 68,3839 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-317/14 z dnia 8 października 2015 r.

§ 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Zasady podziału terenów na działki poznaczone pod zabudowę, tereny zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze zawarto w pkt. 6) kart terenów w § 13. i § 14.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z wodociągu gminnego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody w terenach rolniczych w zabudowie zagrodowej;
- 3) wymóg włączenia zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 4) wymóg wyposażenia obszaru objętego planem w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe (sieć wyposażać w hydranty) i obrony cywilnej;
- 5) dopuszczenie wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania planu, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi techniczne; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 6) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) na obszarze aglomeracji Cedry Wielkie[#] obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
- 2) poza obszarem aglomeracji dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na ścieki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracji szczegółowych (istniejącej sieci drenarskiej) na całym obszarze objętym planem; decyzja o wprowadzeniu ścieków do rowu melioracyjnego;
- 4) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków w instalacje wodno-kanalizacyjne, które podłączone zostaną do kanalizacji; w obszarze objętym planem wprowadza się zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszczenie wykorzystania istniejących w obszarze objętym planem sieci, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 6) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) nie projektuje się systemów kanalizacji deszczowej ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, zwłaszcza z terenów zabudowy mieszkalnej i usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, retencji na „zielonych dachach”, stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do odcinków kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem **003.KDZ** i dalej przez separatory zanieczyszczeń (podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach) do wód płynących lub gruntu;
- 4) ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych (rowów);
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemów odwodnienia drogi ekspresowej;

7) wymóg odprowadzenia podczyszczonych wód opadowych z obszaru objętego planem do kanału melioracyjnego i rowów w jego zlewni, w celu zapewnienia odpowiedniego spływu wód opadowych planuje się utworzenie zbiornika retencyjnego w obszarze: **82.W** (o pojemności $V=100m^3$) wraz ze stacją podnoszenia ciśnienia;

8) dopuszcza się przebudowę fragmentów cieków i rowów melioracyjnych na odcinkach przebiegających przez planowane drogi publiczne i skrzyżowania oraz w terenach przemysłowych i przemysłowo - usługowych w tym ujęcie ich w kanały, do czasu przebudowy ustala się obowiązek utrzymania fragmentu cieków przeznaczonych do przebudowy przez właściciela gruntu lub inwestora.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:

- 1) zachowanie i konserwację istniejących stacji pomp, kanałów wraz z wałami oraz rowów melioracyjnych;
- 2) regulacja stosunków wodnych – melioracja obszaru objętego planem poprzez istniejący system melioracyjny – urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę fragmentów cieków i rowów melioracyjnych na odcinkach przebiegających przez planowane drogi publiczne i skrzyżowania w tym ujęcie ich w kanały, do czasu przebudowy ustala się obowiązek utrzymania fragmentu cieków przeznaczonych do przebudowy przez właściciela gruntu lub inwestora.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć (WN) 110kV i średnich napięć w przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w obszarze planu przewiduje się budowę nowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć (WN) 110kV relacji GPZ Błonia – EC Elbląg; przebieg linii nie został ustalony;
- 3) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w obszarze planu i w sąsiedztwie stacji transformatorowych, poprzez istniejące i projektowane sieci średnich napięć, oraz sieci rozdzielcze niskich napięć, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną budynków i budowli z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100kW.

6. W zakresie zasilania w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych, dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym np. ogrzewanie elektryczne.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia (po rozbudowie układu przesyłowego wysokiego ciśnienia i budowie stacji redukcyjno-pomiarowej w terenie **55.PU**) z zastosowaniem reduktorów lub sieci niskiego ciśnienia, a także za pośrednictwem gazu gromadzonego w zbiornikach.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) dopuszczenie włączenia obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci światłowodowych, w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnymi, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej na obszarze opracowania planu: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i

utilizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach;

2) obowiązek zapewnienia miejsca na place pod śmietniki dla obiektów budowlanych, osłonięte i otoczone w miarę możliwości odpowiednią zielenią izolacyjną.

10. Przez obszar objęty planem przebiega ropociąg naftowy DN 800 wraz ze strefą bezpieczeństwa. Dopuszcza się realizację nowego ropociągu wzdłuż istniejącego, szczegółowy przebieg wg projektu technicznego / wykonawczego.

11. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów transportowych.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów transportowych zawarte są w kartach terenów komunikacyjnych w § 14.

2. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia:

1) trasa ekspresowa S7 relacji Warszawa – Gdańsk oznaczona na rysunku planu **001.KDS** wraz z planowaną rozbudową w terenie oznaczonym na rysunku planu jako **002.KDZ(p)** oraz istniejącym węzłem transportowym i miejscem obsługi podróżnych (MOP) „Koszwały”;

2) droga zbiorcza, gminna Koszwały - Gdańsk (dawna S7) oznaczona na rysunku planu symbolem **003.KDZ i 037.KDZ** dalej połączona z planowaną drogą serwisową trasy S7 oznaczona na rysunku planu jako **002.KDZ(p)**;

3) drogi zbiorcza, powiatowa nr 2236G relacji Przejazdowo-Koszwały na odcinku Bogatka - Koszwały oznaczona na rysunku planu symbolem **004.KDZ**;

4) droga zbiorcza, powiatowa nr 2232G relacji Koszwały-Trutnowy na odcinku Koszwały – Miłocin, oznaczona na rysunku planu symbolem **005.KDZ**.

3. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu. Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla wyróżnionych terenów zabudowy.

4. Ewentualne zabezpieczenie nowych terenów inwestycyjnych przed hałasem od strony drogi ekspresowej należy zapewnić w ramach zadań własnych inwestorów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. **Karta terenów nr 1 :**

1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **30.MN** (1,39 ha), **31.MN** (3,42 ha), **32.MN** (1,78 ha), **33.MN** (1,65 ha), **34.MN** (3,28 ha), **46.MN** (0,73 ha), **47.MN** (0,58 ha), **106.MN** (0,49 ha);

2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaże, budynki gospodarcze,

b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego* towarzyszącego funkcji mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,

- d) zielen towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrody przydomowe itp., miejsca postojowe na własnych działkach,
- e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 40%,
- c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,20; maksymalna 0,8,
- e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
- f) dopuszcza się łączenie budynku głównego z budynkiem towarzyszącym przy zachowaniu następujących zasad:
- budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
 - kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny,
- g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń azurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- h) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: w terenach MN wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni większych niż 4m² przypadającą na każdą wydzieloną działkę budowlaną lub odnoszącą się do jednego rodzaju działalności usługowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) **dla nowych budynków głównych* ustala się :**
- minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji - 14m,
 - minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
 - dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się stosowanie naczółków, kąt pochylenia połaci dachowych: od 40 do 50, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonym z wykluczeniem kolorów jaskrawych, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. „zielonych”,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,
- b) **dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :**
- minimalną szerokość elewacji – 3 , maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
 - minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
 - dach jednospadowy lub dwuspadowy, kąt pochylenia połaci dachowych: od 12 do 45,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej i towarzyszącej istniejącej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:
- minimalna szerokość elewacji – 3, maksymalna szerokość – nie określa się,
 - dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
 - w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);
- 6) zasady i warunki podziału na działki:
- a) dla nowych terenów, dotychczas niezabudowanych dopuszcza się podział na działki przy zachowaniu zasad:
- minimalna pow. działki 800m², maksymalna – nie określa się,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do drogi, z której ustalono jej obsługę - 90(+/- 10),
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- b) dla pozostałych terenów dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 800m²,
- c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: w terenach **30.MN, 31.MN, 32.MN** znajdują się strefy ochrony archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
- minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
 - minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników,
 - 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
- b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) ustala się na poziomie 30 % dla działek: dla każdej działki wydzielonej z dz. 381/16 – w terenie **31.MN**, oraz dla terenu **32.MN**.
- b) ustala się na poziomie 0% dla pozostałych terenów.

2. Karta terenów nr 2 :

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **01.MN** (2,41 ha), **02.MN** (1,95 ha), **04.MN** (2,64 ha), **05.MN** (1,45 ha), **06.MN** (0,38 ha), **07.MN** (0,38 ha), **18.MN** (0,33 ha), **19.MN** (0,53 ha), **20.MN** (0,26 ha), **21.MN** (5,36 ha), **24.MN** (4,22 ha), **28.MN** (0,77 ha), **29.MN** (1,90 ha), **38.MN** (1,36 ha), **59.MN** (0,55 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaże, budynki gospodarcze,
 - b) istniejące zespoły zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, lokalizacja obiektów i budowli rolniczych w istniejących gospodarstwach wyłącznie w terenach,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego* towarzyszącego funkcji mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,
 - e) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrody przydomowe itp., miejsca postojowe na własnych działkach,
 - f) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 40%,
 - c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 30%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,20; maksymalna 0,8,
 - e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - f) dopuszcza się łączenie budynku głównego z budynkiem towarzyszącym przy zachowaniu następujących zasad:
 - budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
 - kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;
 - g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
 - h) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: w terenach MN wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni większych niż 4m² przypadającą na każdą wydzieloną działkę budowlaną lub odnoszącą się do jednego rodzaju działalności usługowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla nowych budynków głównych* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji - 14m,
- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
- dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się stosowanie naczółków, kąt pochylenia połaci dachowych: od 40 do 50, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonym z wykluczeniem kolorów jaskrawych, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. „zielonych”,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,

b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji – 3 , maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
- dach jednospadowy lub dwuspadowy, kąt pochylenia połaci dachowych: od 12 do 45,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

c) dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej i towarzyszącej istniejącej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- minimalna szerokość elewacji – 3, maksymalna szerokość – nie określa się,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

d) dla zespołów zabudowy zagrodowej istniejącej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasad podanych w ppkt. 5), nie określa się parametrów zabudowy dla budowli rolniczych (np. silosów);

6) zasady i warunki podziału na działki:

a) dla nowych terenów, dotychczas niezabudowanych dopuszcza się podział na działki przy zachowaniu zasad:

- minimalna pow. działki 800m², maksymalna – nie określa się,
- kąt położenia granic działki w stosunku do drogi, z której ustalono jej obsługę - 90(+/- 10),
- minimalna szerokość frontu działki 20 m,

b) dla pozostałych terenów dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 800m²,

c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

a) w terenie 21.MN znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa (ul. Gdańska 21) oraz obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu (ul. Gdańska 27), dla których ustala się zasady ochrony:

- przedmiotem ochrony jest: bryła budynku, kompozycja elewacji i zachowanie pierwotnego materiału elewacji i dachu oraz zachowanie detalu architektonicznego,
- nie dopuszcza się rozbudowy obiektów,
- wprowadza się wymóg uzgadniania wszelkich prac remontowych zewnętrznych oraz ewentualnych podziałów nieruchomości z właściwym Konserwatorem Zabytków,

b) w terenach 20.MN, 21.MN, 24.MN, 38.MN znajdują się obiekty ujęte w Gminnym programie opieki nad zabytkami, obiekty pokazano na rysunku planu:

- Gdańska 7 – budynek mieszkalny, drewniany,
- Gdańska 23 – dawny budynek gospodarczy obecnie budynek mieszkalny, drewniany,
- Gdańska 27/29 - budynek mieszkalny, drewniany wraz z istniejącymi drzewami od frontu budynku,
- Gdańska 33 – budynek gospodarczy,
- Kasztanowa 6 – budynek mieszkalny w zespole folwarku,
- Modrzewiowa 1 – budynek mieszkalny,
- Spacerowa 27 – budynek mieszkalny w zespole dawnego folwarku,

c) dla obiektów wymienionych w pkt. 7 lit b) ustala się następujące zasady ochrony:

- zachowanie w bryły budynku (w tym rodzaju i kształtu dachu z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych i wykluczeniem wprowadzania lukarn),
- zachowanie kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej, wyklucza się stosowanie stolarki plastikowej, dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itp.)
- zachowanie pierwotnego materiału elewacji i kolorystyki,
- zachowanie detalu architektonicznego.
- dopuszcza się rozbudowę zgodnie z następującymi zasadami:
 - rozbudowa w odniesieniu do elewacji frontowej budynku, o maksymalnie 30% szerokości elewacji,
 - maksymalna wysokość rozbudowy tak jak w budynku istniejącym,
 - kompozycja elewacji – rytm, wielkość okien, wejść do budynku, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tak jak w budynku istniejącym,
 - zachowanie jednolitych materiałów wykończenia elewacji w całym budynku;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:

- minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
- minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników,
- 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
- minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,

c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) dopuszcza się prowadzenie i rozwój działalności rolniczej w istniejących gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych w tym rozbudowę istniejących obiektów i budowę nowych obiektów i budynków służących prowadzeniu gospodarki rolnej oraz budowli rolniczych, ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

b) dla terenu **59.MN** – obowiązuje strefa ochronna 50m od wału przeciwpowodziowego,

c) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,

- d) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20.MN** uwzględnić przebieg istniejącego i planowanego ropociągu wraz z 40 m strefą bezpieczeństwa (20 m od osi ropociągu);
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) ustala się na poziomie 30 % dla działek: 33/9, 33/5 w terenie **04.MN**, dla działek 50/4, 50/5, 50/8 w terenie **01.MN**, dla działki nr 67/1 w terenie **24.MN**,
- b) ustala się na poziomie 0% dla pozostałych terenów.

3. Karta terenów nr 3 :

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 13.MW (0,23 ha), 39.MW (3,30 ha), 60.MW (1,93 ha), 65.MW (2,61 ha);**
- 2) **przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna, garaże, budynki gospodarcze,
- b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej (odrębne budynki lub bądź pomieszczenia w budynku mieszkalnym w szczególności w poziomie parteru) z zakresu handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej,
- c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,
- d) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, ogrody przydomowe, place zabaw dla dzieci, place sportowe, itp. parkingi wyłącznie dla obsługi zabudowy mieszkaniowej,
- e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 50%,
- c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 25%,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,25; maksymalna 1,0;
- e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
- f) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, o wysokościach, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: w terenach **MW** wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni większych niż 4m² przypadającą na każdą wydzieloną działkę budowlaną lub odnoszącą się do jednego rodzaju działalności usługowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) **dla nowych budynków głównych* ustala się :**
- minimalną szerokość elewacji – 10 m, maksymalna szerokość elewacji - 25 m,

- minimalną wysokość – 10 m, maksymalną wysokość 13 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta;

b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji frontowej – 3 , maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie określa się,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 6 m,
- nie określa się geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

c) dla budynków mieszkalnych istniejących dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- minimalna szerokość elewacji – 10 m, maksymalna szerokość elewacji – 35 m,
- dopuszcza się nadbudowę budynków maksymalnie do wysokości 13 m,
- dopuszcza się zachowanie kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynków, pokrycie dachu (z wyjątkiem dachów płaskich) z dachówki lub blachodachówki, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. „zielonych”,
- dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

d) dla budynków towarzyszących istniejących dopuszcza się: rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- dopuszcza się zachowanie kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy określone w pkt. 3d);

6) zasady i warunki podziału na działki:

a) dla nowych terenów, dotychczas niezabudowanych dopuszcza się podział na działki przy zachowaniu zasad:

- nie określa się minimalnej ani maksymalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek,
- kąt położenia granic działki w stosunku do drogi, z której ustalono jej obsługę - 90(+/- 10),

b) dla pozostałych terenów dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie może być mniejsza niż 1000m²,

c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

a) w terenie 13.MW znajduje się obiekt ujęty w Gminnym programie opieki nad zabytkami, obiekt pokazano na rysunku planu: ul. Lipowa 11 – dawna szkoła obecnie budynek mieszkalny,

b) dla obiektu wymienionego w pkt. 7 lit a) ustala się następujące zasady ochrony:

- kąt położenia granic działki w stosunku do drogi, z której ustalono jej obsługę - 90(+/- 10),
- zachowanie kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej, wyklucza się stosowanie stolarki plastikowej, dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itp.)

- zachowanie pierwotnego materiału elewacji i kolorystyki,
- zachowanie detalu architektonicznego,
- dopuszcza się rozbudowę zgodnie z następującymi zasadami:
 - rozbudowa w odniesieniu do elewacji frontowej budynku, o łącznie 30% szerokości elewacji frontowej,
 - maksymalna wysokość rozbudowy tak jak w budynku istniejącym,
 - kompozycja elewacji – rytm, wielkość okien, wejść do budynku, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tak jak w budynku istniejącym,
 - zachowanie jednolitych materiałów wykończenia elewacji w całym budynku;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:

- minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
- 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
- minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,

c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11,

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) dla terenów **60.MW** i **65.MW** – obowiązuje strefa ochronna 50m od wału przeciwpowodziowego,

b) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,

c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na poziomie 0%.

4. Karta terenów nr 4:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** **11.UM** (0,54 ha), **27.UM** (3,06 ha), **52.UM** (2,63 ha), **54.UM** (4,90 ha), **63.UM** (0,47 ha),

2) **przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej:**

3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa usługowa usług rzemiosła nieuciążliwego*, budynki gospodarcze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, garaże,

b) w przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej dopuszcza się maksymalnie 75% powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na jednej działce przeznaczyć na funkcje usługowe z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła towarzyszącego funkcji mieszkaniowej,

c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,

d) zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, ogrody przydomowe, place zabaw dla dzieci, place sportowe, itp. parkingi wyłącznie dla obsługi zabudowy mieszkaniowej,

- e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia, lokalizacja funkcji chronionych*;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej):
- dla terenów **11.UM,52.UM,54.UM,63.UM** – 60%,
 - dla terenu **27.UM** – 50%;
- c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej):
- dla terenów **11.UM, 52.UM, 54.UM, 63.UM** – 20%,
 - dla terenu **27.UM** – 30%;
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,15; maksymalna 1,1;
- e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
- f) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, o wysokościach, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: w terenach **UM** wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o łącznej powierzchni większych niż 5m² przypadającą na każdą wydzieloną działkę budowlaną lub odnoszącą się do jednego rodzaju działalności usługowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) **dla nowych budynków głównych ustala się :**
- minimalna szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji - 25m,
 - minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
 - wymóg stosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu, dopuszcza się stosowanie naczółków,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta,
 - dopuszcza się stosowanie elementów takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek;
- b) **dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :**
- minimalną szerokość elewacji frontowej – 3 , maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie określa się,
 - minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
 - nie określa się geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- c) **dla budynków usługowych, mieszkaniowo – usługowych i mieszkaniowych istniejących i zabudowy towarzyszącej istniejącej** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- dopuszcza się nadbudowę budynków maksymalnie do wysokości 13 m,
- dopuszcza się zachowanie kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział przy każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1000m²,
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi, z której ustalono jej obsługę - 90(+/- 10),
- c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- a) dla terenu **11.UM** położonego w granicach strefie ochrony układu ruralistycznego zgodnie z § 7,

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
 - minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników,
 - 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) dla terenów **63.UM** obowiązuje strefa ochronna 50m od wału przeciwpowodziowego,
- b) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
- c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **54.UM** uwzględnić przebieg istniejącego i planowanego ropociągu wraz z 40 m strefą bezpieczeństwa (20 m od osi ropociągu) oraz istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną 8 m (4 m od osi gazociągu);

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:

- a) na poziomie 30 % dla działek: 11/3, 14/4, 15/4, 15/6, 15/7 w terenie **54.UM**,
- b) na poziomie 0% dla pozostałych terenów.

5. Karta terenów nr 5:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 68.R (2,77 ha), 69.R (5,18 ha), 70.R (105,22 ha), 71.R (0,44 ha), 72.R (22,72 ha), 75.R (2,28 ha), 76.R (4,05 ha), 80.R (10,02 ha), 81.R (15,06 ha), , 87.R (9,00 ha), 88.R (17,46 ha), 90.R (8,85 ha), 91.R (3,27 ha), 101.R (4,46 ha), 103.R (3,70 ha);**

2) przeznaczenie terenów: **tereny upraw polowych;**

3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) tereny upraw polowych, tereny niezabudowane, pastwiska, łąki, sady,
 - b) zabudowa zagrodowa*,
 - c) urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej takie jak: zagrody dla zwierząt, płoty, ogrodzenia pastwisk, tunele ogrodnicze, szklarnie, silosy itp.
 - d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
 - e) rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, szpalery drzew wiatrochronnych,
 - f) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność pozarolnicza;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) w planie wyznacza się preferowane lokalizacje dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych i ogrodniczych z uwagi na dostęp do infrastruktury technicznej i dróg,
 - b) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla budynku mieszkalnego w zespole zabudowy zagrodowej – 200m². Nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych ani inwentarskich w zespole zabudowy zagrodowej*,
 - d) nie określa się minimalnego procentu terenu biologicznie czynnego,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania technologiczne odpowiednio do sposobu użytkowania terenu,
 - f) intensywność zabudowy – nie określa się;
- 5) zasady kształtowania zabudowy (parametry nie dotyczą budowli rolniczych):
- a) **dla nowych budynków mieszkalnych w zespołach zabudowy zagrodowej ustala się :**
 - minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji - 14m,
 - minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
 - dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się stosowanie naczółków, kąt pochylenia połaci dachowych: od 40 do 50, pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonym z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,
 - stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta,
 - b) **dla nowych budynków towarzyszących* w zabudowie zagrodowej ustala się :**
 - minimalną szerokość elewacji frontowej – 3 , maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie określa się,
 - minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 13 m,
 - dachy dwuspadowe, kąt pochylenia połaci dachowych 12-45, na częściach budynków dobudowywanych (np. przybudówka do budynku inwentarskiego lub gospodarczego) dopuszcza się dach jednospadowy,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: dla terenu **91.R** położonego w granicach strefie ochrony układu ruralistycznego zgodnie z § 7;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:

- nie określa się wskaźników dla maszyn rolniczych,
- minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),

c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) w terenach **69.R, 72.R, 76.R, 101.R, 103.R** w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń, kopania studni, sadzawek dołów i rowów – przebieg strefy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w terenach **68.R, 69.R, 72.R i 87.R** ograniczenia w lokalizacji zabudowy w strefie 40m (po 20m w każdą stronę) od linii elektroenergetycznej wysokich napięć (WN) 100kV zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **70.R, 78.R, 81.R** uwzględnić przebieg istniejącego i planowanego ropociągu wraz z 40 m strefą bezpieczeństwa (20 m od osi ropociągu) 40m – zakaz lokalizacji zabudowy rozproszonej, 100m zakaz lokalizacji zabudowy zwartej, obiektów użyteczności publicznej, zakładów przemysłowych, składów materiałów łatwopalnych oraz istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną 8m (4m od osi gazociągu),
 - d) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
 - e) ustala się wymóg ochrony istniejących wiatrochronnych szpalerów drzew zaznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów wiatrochronnych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na poziomie 0%.

6. Karta terenów nr 6:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 78.R (0,52 ha), 79.R (0,36 ha), 85.R (0,54 ha);**
- 2) **przeznaczenie terenów: tereny upraw polowych;**
- 3) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) tereny upraw polowych, tereny niezabudowane, pastwiska, łąki, sady,
 - b) rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, szpalery drzew wiatrochronnych,
 - g) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja zabudowy;
- 4) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów: ochronie podlegają istniejące szpalery drzew, dopuszcza się wymianę drzew, nie dopuszcza się likwidacji istniejących nasadzeń;**
- 5) **zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;**
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów wiatrochronnych;**
- 7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na poziomie 0%.**

7. Karta terenów nr 7:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 64.UM (1,60 ha),**
- 2) **przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,**
- 3) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) **zabudowa usługowa usług rzemiosła nieuciążliwego***, budynki gospodarcze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, garaże,

- b) zabudowa usługowa integralnie związana z działalnością rolniczą jak np. sprzedaż plonów, produktów,
 - c) zabudowa związana z obsługą produkcji rolnej, budowle rolnicze na przykład: budynki chowu i hodowli zwierząt wraz z obiektami związanymi z prowadzoną działalnością typu płyty obornikowe, silosy, zbiorniki na paszę itp.,
 - d) w przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej nie określa się proporcji poszczególnych funkcji,
 - e) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,
 - f) zieleni towarzysząca zabudowie, ogrody przydomowe, place zabaw dla dzieci, place sportowe, itp. parkingi wyłącznie dla obsługi zabudowy mieszkaniowej,
 - g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania technologiczne odpowiednio do sposobu użytkowania terenu;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 60%,
 - c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego na 20%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 1,1;
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*: forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania technologiczne odpowiednio do sposobu użytkowania terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) **dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych w zespołach zabudowy zagrodowej ustala się :**
 - minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji - 14m,
 - minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
 - dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się stosowanie naczółków, kąt pochylenia połaci dachowych: od 40 do 50, pokrycie dachu z dachówki lub blachodachówki w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonym z wykluczeniem kolorów jaskrawych, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. zielonych,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,
 - stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta,
 - b) **dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :**
 - minimalną szerokość elewacji frontowej – 3 , maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie określa się,
 - minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 13 m,
 - dachy dwuspadowe, kąt pochylenia połaci dachowych 12-45, na częściach budynków dobudowywanych (np. przybudówka do budynku inwentarskiego lub gospodarczego) dopuszcza się dach jednospadowy,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - c) **dla budynków istniejących** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:
 - dopuszcza się nadbudowę budynków maksymalnie do wysokości 13 m,
 - dopuszcza się zachowanie kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
 - w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

- 6) zasady i warunki podziału na działki: dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej lub usługowej,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - nie określa się wskaźników dla maszyn rolniczych,
 - minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) obowiązuje strefa ochronna 50 m od wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i ewentualnie planowane fragmenty sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na poziomie 0%.

8. Karta terenów nr 8:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **03.U** (0,26 ha), **08.U** (1,14 ha),
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**,
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji (hotel, motel) itp., usługi administracji, teren wielofunkcyjny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej jako maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce / w terenie,
 - c) zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce, skwery, zieleń towarzysząca zabudowie, ogrody,
 - d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi i garaże ogólnodostępne,
 - e) w terenie **08.U** dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu obsługi komunikacji – stacja tankowania paliw (gaz, benzyna, olej, prąd i in.), parking,
 - f) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 50%,
 - c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 20%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna nie określa się; maksymalna 1,0,

e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,

f) dopuszcza się łączenie budynku głównego* z budynkiem towarzyszącym* przy zachowaniu następujących zasad:

- budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
- kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
- wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;

g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:

- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
- forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych* ustala się :

- nie określa się proporcji rzutów budynków usługowych,
- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
- dach dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych 12-45, dopuszcza się stosowanie naczółków, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych,
- pokrycie dachu z dachówki lub blachodachówki w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. zielonych,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,

b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
- pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- materiały wykończeniowa zharmonizować z budynkiem głównym,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

c) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- minimalna wysokość – nie określa się, maksymalna wysokość – 13 m,
- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział przy każdorazowa nowa nieruchomości / działka przeznaczona pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1000m²,
- b) kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
- c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren **03.U** położony w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego- zasady ochrony zgodnie z § 7.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
- minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
 - minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników,
 - 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
- b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

9. Karta terenów nr 9:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **17.U** (0,11 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu usługi administracji, usługi z zakresu oświaty (przedszkole, świetlica),
- b) zieleni urzędowa, zieleni parkowa, zieleńce, skwery, zieleni towarzysząca zabudowie, ogrody,
- c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, miejsca postojowe;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 70% pow. terenu,
- c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalna nie określa się; maksymalna 1,0,

- e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
- f) dopuszcza się łączenie budynku głównego* z budynkiem towarzyszącym* przy zachowaniu następujących zasad:

- budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
- kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
- wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;

- g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:

- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
- forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;

- 5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych* ustala się :

- nie określa się proporcji rzutów budynków usługowych,
- minimalna wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
- dach dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych 12-45, dopuszcza się stosowanie naczółków, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych,
- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych, dopuszcza się stosowanie dachów tzw. zielonych,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,

- b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
- pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- materiały wykończeniowe zharmonizować z budynkiem głównym,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

- c) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- minimalna wysokość – nie określa się, maksymalna wysokość – 13 m,
- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

- 6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) nie dopuszcza się podziału na mniejsze działki budowlane,

- b) zasady podziału na działki nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren **17.U** położony w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego- zasady ochrony zgodnie z § 7;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe,
 - na potrzeby prawidłowego funkcjonowania terenu dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w całości lub częściowo w liniach rozgraniczających drogi **08.KDD**,
 - c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg,
 - b) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
 - c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

10. Karta terenów nr 10:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **22.U** (0,15 ha), **23.U** (0,21 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, teren wielofunkcyjny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej jako maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce / w terenie,
 - c) zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce, skwery, zieleń towarzysząca zabudowie, ogrody,
 - d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi,
 - e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie od granicy z drogami zgodnie z rysunkiem planu, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 50% pow. terenu,
 - d) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 10%,
 - e) intensywność zabudowy – minimalna 0,15; maksymalna 1,0,
 - f) dopuszcza się łączenie budynku głównego* z budynkiem towarzyszącym* przy zachowaniu następujących zasad:

- budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
- kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
- wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;

g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:

- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
- forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji – 25 m,
- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
- dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszcza się stosowanie naczółków, kąt pochylenia połaci dachowych: od 40 do 50, pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonym z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w budynkach lokalizowanych na działkach, na których istnieją budynki z dachami płaskimi,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,

b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji – 3 , maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
- dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych: w przedziale od 12 do 45,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w budynkach lokalizowanych na działkach, na których istnieją budynki z dachami płaskimi,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

c) dla budynków istniejących: dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- maksymalna szerokość elewacji – 25m,
- maksymalna wysokość – 13m,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział przy każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1000m²,
- kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
- zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- teren y **22.U** i **23.U** położone są w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego- zasady ochrony zgodnie z § 7;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - gastronomia (U): minimum 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi (U): minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

11. Karta terenów nr 11:

- oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **10.U** (0,32 ha), **51.U** (1,31 ha), **107.U** (0,36 ha);
- przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**;
- dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi rekreacji (hotel, motel) itp., teren wielofunkcyjny*,
 - zabudowa usługowa z zakresu obsługi komunikacji – stacja tankowania paliw (gaz, benzyna, olej, prąd i in.), parking, myjnia,
 - zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej jako maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce / w terenie,
 - zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce, skwery, zieleń towarzysząca zabudowie, ogrody,
 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi i garaże ogólnodostępne,
 - wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;
- zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ustala się wymóg lokalizowania budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 70% pow. terenu / działki objętej zagospodarowaniem,
 - ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 10% pow. terenu / działki objętej zagospodarowaniem,
 - intensywność zabudowy – minimalna nie określa się; maksymalna 1,2,
 - dopuszcza się łączenie budynków przy zachowaniu następujących zasad:
 - budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
 - kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;

g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:

- ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
- forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) **dla nowych budynków głównych* i towarzyszących* ustala się :**

- minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
- minimalną wysokość – nie określa się, maksymalną wysokość 13 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- nie określa się zasad kształtowania zabudowy dla obiektów typu stacja paliw – wg projektów indywidualnych, standaryzowanych,

b) **dla budynków istniejących:** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- nie określa się szerokości elewacji,
- maksymalna wysokość – 13m,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) dopuszcza się podział, łączenie i ponowny podział działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni dla działki przeznaczonej pod zabudowę usługową 1500m², z wyjątkiem terenu 107.U gdzie dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 1000m²,
- b) kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
- c) w terenie 107.U dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 3 działek,
- d) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:

- gastronomia (U): minimum 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi (U): minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- stacje paliw – min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych,

c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

12. Karta terenów nr 12:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **61.U** (2,38 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, usługi administracji, teren wielofunkcyjny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej jako maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce / w terenie,
 - c) zieleni urządzonej, zieleni parkowej, zieleńce, skwery, zieleni towarzysząca zabudowie, ogrody,
 - d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi i garaże ogólnodostępne,
 - e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg - zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%,
 - c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 50%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna nie określa się; maksymalna 0,8,
 - e) ustala się wymóg lokalizowania budynków głównych i towarzyszących prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - f) dopuszcza się łączenie budynku głównego* z budynkiem towarzyszącym* przy zachowaniu następujących zasad:
 - budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
 - kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - wysokość zabudowy towarzyszącej dobudowanej do budynku głównego – nie wyższa niż budynek główny;
 - g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dla nowych budynków głównych* ustala się :
 - nie określa się proporcji rzutów budynków usługowych,

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 13 m,
- dach dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych 12-45, dopuszcza się stosowanie naczółków, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych,
- pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek,

b) dla nowych budynków towarzyszących* ustala się :

- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- minimalną wysokość: nie określa się, maksymalna wysokość 8 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu, dopuszcza się dachy płaskie,
- pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- materiały wykończeniowa zharmonizować z budynkiem głównym,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

c) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- minimalna wysokość – nie określa się, maksymalna wysokość – 13 m,
- nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości elewacji,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a) i b);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) dopuszcza się podział, łączenie i ponowny podział działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni dla działki przeznaczonej pod zabudowę usługową 1000m²,
- b) kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
- c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren 03.U położony w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego- zasady ochrony zgodnie z § 7;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - minimum 0,5 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
 - 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji wodnych,
 - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

13. Karta terenów nr 13:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **16.US** (0,23 ha), **25.US** (7,45 ha), **40.US** (0,89 ha), **62.US** (0,23 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny sportu i rekreacji**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu boiska sportowe, bieżnie, pola do gier zespołowych i indywidualnych, zadaszenia / namioty nad polami do gry, hale sportowe, trybuny sportowe,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, handlu jako zabudowa towarzysząca*,
 - c) obiekty obsługi rekreacji typu pole namiotowe, campingowe, caravaningowe z zapleczem sanitarnym,
 - d) przebieg szlaku rowerowego,
 - e) zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce, skwery,
 - f) parkingi wyłącznie na potrzeby obsługi obiektów i urządzeń zlokalizowanych w terenach sportowo rekreacyjnych,
 - g) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) usytuowanie budynków i obiektów: nieprzekraczalne linie od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów obsługujących funkcje podstawową typu zaplecze sanitarne, gastronomiczne – 100m² dla pojedynczego obiektu – nie dotyczy obiektów typu namioty, wiaty, zadaszenia obiektów i urządzeń sportowych (np. kryte korty tenisowe, kryte hale sportowe),
 - c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla całego terenu (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 70% dla urządzeń i obiektów sportowych o nawierzchniach naturalnych i 40% dla urządzeń i obiektów o nawierzchniach sztucznych,
 - d) intensywność zabudowy – nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - dopuszcza się stosowanie żywopłotów,
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) **dla budynków i obiektów głównych*** ustala się:
 - nie określa się gabarytów zabudowy dla obiektów sportowych typu boiska, trybuny, hale, namioty, zadaszenia itp., dopuszcza się stosowanie projektów indywidualnych z programem użytkowym w zależności od docelowego przeznaczenia obiektów,

- minimalną wysokość dla budynków i obiektów kubaturowych – 3 m, maksymalna wysokość – nie określa się,
 - nie określa się wymaganej geometrii dachu,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- b) **dla nowych budynków towarzyszących*** ustala się:
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
 - wysokość zabudowy max. 10m;
 - nie określa się wymaganej geometrii dachu,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,
- c) dopuszcza się rozbiórkę obiektu nieczynnego ujęcia wody w terenie **16.US**,
- 6) zasady i warunki podziału na działki:
- a) dla terenu **16.US** – nie dopuszcza się podziału na działki,
- b) dla terenu **25.US** – dopuszcza się podział na maksymalnie 4 działki / tereny inwestycyjne o minimalnej powierzchni 10.000m²;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu **16.US** z drogi publicznej i wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa komunikacyjna terenu **25.US** wyłącznie poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **037.KDZ**,
- c) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
- gastronomia (U): minimum 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi (U): minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- d) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej,
- b) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

14. Karta terenu nr 14 :

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **12.UK** (0,23 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny usługowe – obszary i obiekty kultu religijnego**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - kościół, plebania, kaplica, kapliczki,
- b) zieleń urządzone, zieleń parkowa, zieleńce, skwery,
- c) parking wyłącznie na potrzeby obsługi kościoła,
- d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) usytuowanie budynków i obiektów: od dróg publicznych zgodnie przepisami odrębnymi, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (z wyjątkiem ewentualnie wydzielonych dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 50% powierzchni terenu,
- c) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla całego terenu (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 20%,
- d) intensywność zabudowy – minimalny nie określa się, maksymalny 1,0,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - dopuszcza się stosowanie żywopłotów,
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę kościoła,
- b) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy,
- c) w kształtowaniu zabudowy nakazuje się uwzględnienie zastosowania dominanty architektonicznej;

6) zasady i warunki podziału na działki- nie dopuszcza się podziału na działki;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren **12.UK** położony w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego- zasady ochrony zgodnie z § 7;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych: stosownie do programu użytkowego, przy czym min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu,
- c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu w liniach rozgraniczających drogi **008.KDD**,
- d) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej,
- b) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

15. Karta terenu nr 15:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **36.U** (10,65 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny usługowe, w szczególności usługi oświaty i wychowania oraz usługi opiekuńczo-społeczne**,
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki szkoły, przedszkola, żłobki, zespoły placówek oświatowo - wychowawczych, internat, bursa i obiekty towarzyszące (np. garaż, budynek gospodarczy, socjalny, szkolny warsztat),

- b) budynki usługowe z zakresu usług opiekuńczo-społecznych, np. budynki domów opieki społecznej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego, budynki usług zdrowia, rehabilitacji, budynki socjalne i pomocy społecznej, w tym obiekty dziennego pobytu i obiekty towarzyszące (np. garaż, budynek gospodarczy, socjalny),
 - c) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu boiska sportowe, bieżnie, pola do gier zespołowych i indywidualnych, zadaszenia / namioty nad polami do gry, hale sportowe, trybuny sportowe,
 - d) zieleń urządzona, zieleń parkowa, zieleńce, skwery, obiekty małej architektury,
 - e) parkingi wyłącznie na potrzeby obsługi obiektów usługowych,
 - f) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - g) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) usytuowanie budynków i obiektów: od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (z wyjątkiem ewentualnie wydzielonych dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej, boisk sportowych) – 50% powierzchni terenu,
 - c) intensywność zabudowy – minimalny nie określa się, maksymalny 1,2,
 - d) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla całego terenu (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),
 - dopuszcza się stosowanie żywopłotów,
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy,
 - b) w kształtowaniu zabudowy nakazuje się uwzględnienie zastosowania dominanty architektonicznej;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: dopuszcza się podział na maksymalnie 4 działki / tereny inwestycyjne o minimalnej powierzchni 3.000m² (0,3 ha);
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych: min 1 miejsce postojowe / 200m² pow. użytkowej, przy czym min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu lub każdorazowo wydzielonej działki,
 - c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) ustala się wymóg urządzenia trzech wiatrochronnych szpalerów drzew o długości co najmniej 150m każdy – lokalizację szpalerów dostosować do projektu zagospodarowania działki / działek;
 - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

16. Karta terenów nr 16:

1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **26.PU** (0,81 ha), **42.PU** (0,51 ha), **43.PU** (6,42 ha), **48.PU** (2,17 ha), **55.PU** (6,02 ha), **56.PU** (3,38 ha), **57.PU** (8,03 ha), **58.PU** (3,49 ha);

2) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej;**

3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługa komunikacji, turystyki – typu motel, itp., teren wielofunkcyjny*,

b) parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,

c) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie usługowo – przemysłowej,

d) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji redukcyjno-pomiarowej gazu w terenie 55.PU i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi i garaże,

e) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie od dróg publicznych zgodnie rysunkiem planu lub z przepisami odrębnymi (tam gdzie nie zostały wrysowane), od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się wymóg lokalizowania budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu lub każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 70%,

d) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 15% pow. terenu / działki objętej zagospodarowaniem,

e) intensywność zabudowy – minimalny nie określa się, maksymalny 1,2,

f) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **55.PU** uwzględnić przebieg istniejącego i projektowanego ropociągu wraz z 40 m strefą bezpieczeństwa (20 m od osi ropociągu) 40m – zakaz lokalizacji zabudowy rozproszonej, 100m zakaz lokalizacji zabudowy zwartej, obiektów użyteczności publicznej, zakładów przemysłowych, składów materiałów łatwopalnych oraz przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną 8m (4m od osi gazociągu), a także lokalizację projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu,

g) dla terenu lub każdorazowo wydzielonej działki budowlanej z terenu ustala się wymóg urządzenia co najmniej jednego wiatrochronnego szpaleru drzew lub zieleni izolacyjno – krajobrazowej o długości co najmniej 100m każdy (lub co najmniej długości lub szerokości działki) – od strony terenów mieszkaniowych i usługowych, lokalizację zieleni dostosować do projektu zagospodarowania działki / działek, oraz przebiegu istniejących rowów melioracyjnych, istniejących i ewentualnie nowych granic działek, dróg publicznych lub wewnętrznych,

h) dopuszcza się łączenie budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,

- kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,

i) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:

- ogrodzenia nie wyższych niż 2,00m, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych,

- dopuszcza się stosowanie żywopłotów,

- forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego,
- na ogrodzeniu dopuszcza się możliwość umieszczenia reklamy jedynie dla firmy mieszczącej się na danym terenie (z wyjątkiem terenu **26.PU**),

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla nowych budynków głównych* i towarzyszących* ustala się :

- minimalną szerokość elewacji – 8 , maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
- minimalną wysokość – nie określa się, maksymalną wysokość 12 m,
- nie określa się wymaganej geometrii dachu,
- nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy dla poszczególnych obiektów, nie określa się wymaganej geometrii dachu, dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy w zależności od programu użytkowego,
- maksymalny poziom posadowienia: +1 m npt,

b) dla budynków istniejących: dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:

- nie określa się szerokości elewacji,
- maksymalna wysokość – 12m,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kształtu dachu (w tym dachu płaskiego) po przebudowie lub rozbudowie budynków,
- w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w pkt. 5 a);

6) zasady i warunki podziału na działki:

- a) dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział przy każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1500m² i minimalnej szerokości frontu działki 30m,
- b) kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
- c) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- a) w terenie **43.PU** znajduje się obiekt ujęty w Gminnym programie opieki nad zabytkami dla gminy Cedry Wielkie, obiekt pokazano na rysunku planu: ul. Spacerowa 22 – dawny folwark,
- b) dla obiektu wymienionego w pkt. 7 lit a) ustala się następujące zasady ochrony:
- zachowanie w bryły budynku (w tym rodzaju i kształtu dachu z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych i wykluczeniem wprowadzania lukarn),
 - zachowanie kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej, wyklucza się stosowanie stolarki plastikowej, dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itp.)
 - zachowanie detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się rozbudowę zgodnie z następującymi zasadami:
 - rozbudowa w odniesieniu do elewacji frontowej budynku, o łącznie 30% szerokości elewacji frontowej,
 - maksymalna wysokość rozbudowy tak jak w budynku istniejącym,

- kompozycja elewacji – rytm, wielkość okien, wejść do budynku, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tak jak w budynku istniejącym,
- zachowanie jednolitych materiałów wykończenia elewacji w całym budynku;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa komunikacyjna terenu **26.PU** – w uzgodnieniu z zarządcą z drogi oznaczonej na rysunku planu jako **003.KDZ** i / lub **037.KDZ**,
- c) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - gastronomia (U): minimum 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi (U): minimum 1 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - tereny zabudowy produkcyjno – usługowych (PU): minimum 1 miejsce postojowe / 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (P): minimum 1 miejsce postojowe / 100 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych, 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych (jeśli odbywa się transport towarów samochodami ciężarowymi),
- d) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg,

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

17. Karta terenów nr 17:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 67.P (10,21 ha); 73.P (8,13 ha), 74.P (34,36 ha);**
- 2) **przeznaczenie terenów: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów;**
- 3) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, centrów logistycznych, tereny obsługi produkcji rolnej, hurtownie,
 - b) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego, z zakresu instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, centrów wystawienniczych i centrów konferencyjnych, powierzchni biurowych,
 - c) zabudowa socjalno biurowa wyłącznie dla obsługi funkcji przemysłowej,
 - d) parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,
 - e) zieleni urządzona towarzysząca zabudowie usługowo – przemysłowej,
 - f) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, parkingi i garaże,
 - g) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji chronionych*;
- 4) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) usytuowanie budynków: nieprzekraczalne linie od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu lub tam gdzie nie zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, od innych obiektów i urządzeń, w tym od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się wymóg lokalizowania budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu lub każdej wydzielonej działki (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 50%,
 - d) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 20% pow. terenu / działki objętej zagospodarowaniem,
 - e) intensywność zabudowy – minimalny nie określa się, maksymalny 1,2,
 - f) dla terenu lub każdorazowo wydzielonej działki budowlanej z terenu ustala się wymóg urządzenia co najmniej jednego wiatrochronnego szpaleru drzew lub zieleni izolacyjno – krajobrazowej o długości co najmniej 100 m każdy (lub co najmniej długości lub szerokości działki), lokalizację zieleni dostosować do projektu zagospodarowania działki / działek, oraz przebiegu istniejących rowów melioracyjnych, istniejących i ewentualnie nowych granic działek, dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - g) dopuszcza się łączenie budynków przy zachowaniu następujących zasad:
 - budynek główny lokalizować od frontu działki, budynek towarzyszący z tyłu lub z boku,
 - kalenice budynków prostopadle lub równolegle względem siebie,
 - h) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych*:
 - nie określa się maksymalnej wysokości ogrodzeń,
 - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych,
 - dopuszcza się stosowanie żywopłotów,
 - forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego,
 - na ogrodzeniu dopuszcza się możliwość umieszczenia reklamy jedynie dla firmy mieszczącej się na danym terenie z uwzględnieniem zakazu i lokalizacji reklam od strony drogi ekspresowej,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) **dla nowych budynków głównych* i towarzyszących* ustala się :**
 - minimalna, maksymalna szerokość elewacji – nie określa się,
 - maksymalna wysokość – 12 m,
 - nie określa się wymaganej geometrii dachu,
 - dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy w zależności od programu użytkowego,
 - maksymalny poziom posadowienia: +1,5 m npt,
- 6) zasady i warunki podziału na działki:
- a) dopuszcza się podział na działki lub łączenie i ponowny podział przy czym każdorazowa nowa nieruchomość / działka przeznaczona pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m², maksymalnej powierzchni nie określa się
 - b) minimalna szerokości frontu działki 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki prostopadle do drogi, z której ustalono jej obsługę - (+/- 10),
 - d) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych uwzględnić i w maksymalnym stopniu zachować istniejące elementy krajobrazu takie jak rowy melioracyjne, szpalery drzew wiatrochronnych,
 - e) ustala się moduł kształtowania siatki podziałów dla nowych terenów inwestycyjnych o wymiarach 12 m x 12 m i dopuszczalne parametry dla każdorazowo wydzielanych działek / terenów inwestycyjnych,
 - f) zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: należy zachować rowy melioracyjne – wszelkie zmiany ich lokalizacji oraz zmiany stosunków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z właściwym organem w zakresie gospodarki wodnej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się wskaźniki miejsc postojowych:
 - usługi (U): minimum 1 miejsce postojowe / 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - tereny zabudowy produkcyjno – usługowych (PU): minimum 1 miejsce postojowe / 50 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (P): minimum 1 miejsce postojowe / 100 m² pow. użytkowej lub 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych, 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych (jeśli odbywa się transport towarów samochodami ciężarowymi),
 - c) zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 11;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych, słupów, tablic reklamowych o jednostkowej powierzchni większej niż 35 m² lub innych konstrukcji dla nośników reklamowych bez ograniczenia wysokości i jednostkowej powierzchni jedynie od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **002.KDZ(p)**, **037.KDZ**,
 - b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch pylonów lub dwóch słupów integrujących reklamy w każdym wydzielonym terenie niezależnie od liczby ewentualnie wydzielonych z niego działek,
 - c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech tablic reklamowych typu billboard o powierzchni większej niż 35 m² w każdym terenie niezależnie od liczby ewentualnie wydzielonych z niego działek,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 30%.

18. Karta terenu nr 18 :

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **45.ZL** (0,79 ha), **49.ZL** (0,39 ha), **53.ZL** (0,23 ha),
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny lasów**,
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń leśna - lasy,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla całego terenu (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) – 90%,
- 5) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) tereny należy zachować jako ogólnodostępne,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

19. Karta terenów nr 19:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **09.ZP(KP)** (1,58 ha), **15.ZP** (0,48 ha), **35.ZP** (0,50 ha), **37.ZP** (3,86 ha), **44.ZP** (1,13 ha), **50.ZP** (1,28 ha), **66.ZP** (0,47 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny zieleni urządzonej**;
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zieleni urządzona, parki, zieleńce, skwery, zieleni izolacyjna, zieleni sportowa,
 - b) w terenach dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego typu kiosk, toaleta, punkt gastronomiczny dla obsługi poszczególnych terenów rekreacji,
 - c) zakaz lokalizacji budynków w terenach **15.ZP, 35.ZP, 44.ZP, 66.ZP**,
 - d) w terenach **09.ZP(KP), 37.ZP, 50.ZP** dopuszcza się lokalizację po jednym budynku usługowym lub towarzyszącym dla obsługi poszczególnych terenów rekreacji,
 - e) w terenie **09.ZP(KP)** dopuszcza się lokalizację lądowiska lub miejsca lądowania dla śmigłowców, w tym w szczególności maszyn służb ratunkowych,
 - f) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych, sportowych, zabawowych przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, budynków, budowli, innych obiektów i urządzeń wg przepisów odrębnych,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla całego terenu – 80%,
 - b) intensywność zabudowy – nie określa się;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) max powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku - 150m²,
 - b) max wysokość zabudowy – 5 m,
 - c) nie określa się innych parametrów zabudowy – dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy zgodnie z programem użytkowym obiektu;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren **15.ZP** w granicach ochrony układu ruralistycznego wsi – obowiązują zasady § 7,
 - b) dla pozostałych terenów: nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) w terenie **09.ZP(KP)** dopuszcza się lokalizację lądowiska lub miejsca lądowania dla śmigłowców, w tym w szczególności maszyn służb ratunkowych, w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zakaz lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkodę dla funkcjonowania terenu jako miejsca lądowania śmigłowców,
 - b) tereny należy zachować jako ogólnodostępne,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

20. Karta terenów nr 20:

- 1) oznaczenie identyfikacyjne i powierzchnia: **77.WS** (0,27 ha), **83.WS** (0,04 ha), **84.WS** (0,43 ha), **86.WS** (2,13 ha) **89.WS** (0,54 ha), **92.WS** (0,19 ha), **93.WS** (0,31 ha), **94.WS** (0,14 ha), **95.WS** (0,01 ha), **96.WS** (0,19 ha), **97.WS** (0,08 ha), **98.WS** (0,07 ha), **99.WS** (0,35 ha), **100.WS** (0,55 ha), **102.WS** (1,20 ha), **104.WS** (2,01 ha), **105.WS** (0,78 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **wody powierzchniowe śródlądowe;**
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu - wody powierzchniowe, kanały i rowy melioracyjne, urządzenia melioracji wodnych;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych (np. stacje pomp, zabezpieczenie przeciwpowodziowe),
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla terenów (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) – nie dotyczy,
 - e) intensywność zabudowy –nie określa się;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego - kanały i rowy melioracyjne stanowią element dziedzictwa krajobrazu kulturowego Żuław Gdańskich i jako taki podlegają ochronie poprzez ustalenie zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez przepisy odrębne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) tereny należy zachować jako ogólnodostępne,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

21. Karta terenów nr 21:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 14.W** (0,13 ha), **82.W** (0,04 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;**
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenia i obiekty służące zaopatrzeniu w wodę ludności – ujęcie wody ze strefą ochrony bezpośredniej,
 - b) zieleń urządzona, obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - c) dojścia i dojazdy związane z urządzeniami infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla obsługi urządzeń;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami,
 - b) drogi wewnętrzne dla obsługi ujęcia wraz z miejscem do parkowania pojazdu obsługi ujęcia,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i obiektów inne niż wyżej wymienione,
 - d) minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla terenów – nie dotyczy,
 - e) intensywność zabudowy –nie określa się;

- 5) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego - kanały i rowy melioracyjne stanowią element dziedzictwa krajobrazu kulturowego Żuław Gdańskich i jako taki podlegają ochronie poprzez ustalenie zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez przepisy odrębne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – ustala się obowiązek wykonania i utrzymanie ogrodzenia terenu oraz oznakowania obiektów inżynierskich;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

22. Karta terenów nr 22:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 41.K** (0,25 ha);
- 2) przeznaczenie terenów: **tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;**
- 3) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenia i obiekty gospodarki wodno – ściekowej,
 - b) zieleni urządzona, obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - c) dojścia i dojazdy związane z urządzeniami infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla obsługi urządzeń;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami,
 - b) drogi wewnętrzne dla obsługi ujęcia wraz z miejscem do parkowania pojazdu obsługi ujęcia,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i obiektów inne niż wyżej wymienione,
 - d) minimalny procent terenu biologicznie czynnego dla terenów – nie dotyczy,
 - e) intensywność zabudowy –nie określa się;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 6) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego – nie dotyczy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – ustala się obowiązek wykonania i utrzymanie ogrodzenia terenu oraz oznakowania obiektów inżynierskich;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawarte są w kartach terenu odpowiednio:

1. Karta terenu nr 1

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 001.KDS** (43,73 ha),

- 2) klasa techniczna: **tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;**
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - min. 45m,
 - b) docelowy przekrój: dwie jezdnie o szerokości min. 10 m, min dwa pasy ruchu,
 - c) skrzyżowania bezkolizyjne,
 - d) nie dopuszcza się ruchu pieszego i rowerowego w ciągu drogi ekspresowej,
 - e) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejsca obsługi pasażerów (MOP), nie określa się wskaźników miejsc postojowych,
 - f) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja reklam zgodnie z § 5, ust. 5 pkt. 5) i 6),
 - b) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu całej drogi, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
 - c) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, nowe nasadzenia powinny stanowić zieleń mieszaną – niska, średnia i wysoka; złożoną z gatunków rodzimych;
 - d) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejscach obsługi podróżnych (MOP),
 - e) nie dopuszcza się sytuowania w pasie drogowym drogi ekspresowej lokalizacji sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod jezdnią w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego – nie dotyczy;
- 7) powiązania układu komunikacyjnego – poprzez węzły bezkolizyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie dotyczy;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

2. Karta terenu nr 2:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne 002.KDZ(p)** (1,96 ha);
- 2) klasa techniczna: **tereny dróg publicznych – droga zbiorcza Koszwały – Cedry Wielkie;**
- 3) parametry i wyposażenie - docelowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: jedna jezdnia o szerokości min. 7 m, jeden pas ruchu w każdą stronę,
 - c) lokalizacja zjazdów, skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się ruch pieszego i rowerowy zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację dróg rowerowych i ciągów pieszych należy uwzględnić w projekcie przebudowy drogi z uwzględnieniem powiązań zewnętrznych,
 - e) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja reklam zgodnie z § 5, ust. 5 pkt. 5) i 6),

- b) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu całej drogi, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
 - c) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, nowe nasadzenia powinny stanowić zielen mieszaną – niska, średnia i wysoka; złożoną z gatunków rodzimych;
 - d) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, z wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego – nie dotyczy;
- 7) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami klas wyższej i niższej zgodnie przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie dotyczy;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

3. Karta terenu nr 3:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 003.KDZ (5,09 ha), 037.KDZ (2,49 ha);**
- 2) klasa techniczna: **tereny dróg publicznych – droga zbiorcza, droga gminna relacji Koszwały – Gdańsk;**
- 3) parametry i wyposażenie - docelowe:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, min. 20 m z wyjątkiem fragmentów, gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów,
 - b) przekrój: jedna jezdnia o szerokości min. 7 m, jeden pas ruchu w każdą stronę,
 - c) lokalizacja zjazdów, skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się ruch pieszcy i rowerowy w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego od pieszcego i rowerowego,
 - e) przebieg szlaku rowerowego pokazano na rysunku planu; lokalizację dróg rowerowych i ciągów pieszych należy uwzględnić w projekcie przebudowy drogi z uwzględnieniem powiązań zewnętrznych,
 - f) przebieg szlaku turystyki pieszej pokazano na rysunku planu,
 - g) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) lokalizacja reklam w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi Koszwały pokazanej na rysunku planu nie dopuszcza się lokalizacji reklam o pow. większej niż 3m² dla zespołu reklam lub pojedynczej reklamy (szyldu, baneru reklamowego itp.),
 - b) lokalizacja reklam poza strefą ochrony układu ruralistycznego dopuszcza się lokalizowane reklam (szyldów, banerów, billboardów itp.) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu całej drogi, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
 - d) ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, nowe nasadzenia powinny stanowić zielen mieszaną – niska, średnia i wysoka; złożoną z gatunków rodzimych;
 - e) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) zakaz sytuowania sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu pod jezdniami, z wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - g) dopuszcza się lokalizację zjazdów do indywidualnych działek w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - h) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego – lokalizacja reklam w strefie ochrony układu ruralistycznego – zgodnie z pkt. 4 lit. a);
- 7) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami klas wyższej i niższej zgodnie przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów- nie dotyczy;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

4. Karta terenu nr 4:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 004.KDZ (6,30 ha), 005.KDZ (3,20 ha);**
- 2) **klasa techniczna: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza, drogi powiatowe relacji Przejazdowo-Koszwały (004.KDZ), relacji Koszwały-Trutnowy (005.KDZ);**
- 3) parametry i wyposażenie - docelowe:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, min. 15 m z wyjątkiem fragmentów, gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów,
 - b) przekrój: jedna jezdnia o szerokości min. 5 m, jeden pas ruchu w każdą stronę,
 - c) lokalizacja zjazdów, skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się ruch pieszki i rowerowy w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego od pieszkiego i rowerowego,
 - e) przebieg szlaku rowerowego pokazano na rysunku planu; lokalizację dróg rowerowych i ciągów pieszych należy uwzględnić w projekcie przebudowy drogi z uwzględnieniem powiązań zewnętrznych,
 - f) przebieg szlaku turystyki pieszej pokazano na rysunku planu,
 - g) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się lokalizowane reklam (szyldów, banerów, billboardów itp.) o łącznej powierzchni pojedynczej reklamy lub ich zespołów nie przekraczającej 10m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu całej drogi, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
 - c) ustala się wymóg ochrony istniejących szpalerów drzew, dopuszcza się wycinkę szpaleru drzew jedynie w przypadku konieczności poszerzenia pasa drogowego tylko po jednej stronie drogi, nasadzenia zastępcze w formie szpaleru należy wykonać w uzgodnionej odległości od pasa drogowego, nowe nasadzenia złożone z gatunków rodzimych;
 - d) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz sytuowania sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu pod jezdniami, z wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych sieci,

- f) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - g) dopuszcza się lokalizację zjazdów do indywidualnych działek w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - h) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 6) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami klas wyższej i niższej zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie określa się;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

5. Karta terenu nr 5:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 006.KDD (0,41 ha), 007.KDD (0,70 ha), 008.KDD (0,69 ha), 009.KDD (2,13 ha), 010.KDD (0,24 ha), 011.KDD (0,64 ha), 012.KDD (0,77 ha), 035.KDD (0,22 ha), 036.KDD (0,64 ha);**
- 2) klasa techniczna: **tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;**
- 3) parametry i wyposażenie - docelowe:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, min. 12 m z wyjątkiem fragmentów, gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów,
 - b) przekrój: jedna jezdnia o szerokości min. 5 m, jeden pas ruchu w każdą stronę,
 - c) lokalizacja zjazdów, skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się lokalizowane reklamy (szyldów, banerów, billboardów itp.) o łącznej powierzchni pojedynczej reklamy lub ich zespołów nie przekraczającej 10m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu dróg, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
 - c) ustala się wymóg ochrony istniejących szpalerów drzew, dopuszcza się wycinkę szpaleru drzew jedynie w przypadku konieczności poszerzenia pasa drogowego tylko po jednej stronie drogi, nasadzenia zastępcze w formie szpaleru należy wykonać w uzgodnionej odległości od pasa drogowego, nowe nasadzenia złożone z gatunków rodzimych;
 - d) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz sytuowania sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu pod jezdniami, z wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych sieci,
 - f) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - g) dopuszcza się lokalizację zjazdów do indywidualnych działek w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - h) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;

- 6) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami klas wyższej zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie dotyczy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

6. Karta terenu nr 6:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

013.KDW (0,17 ha), 014.KDW (0,13ha), 015.KDW (0,18 ha), 016.KDW (0,09 ha), 017.KDW (0,04 ha), 018.KDW (0,15 ha), 019.KDW (0,37 ha), 020.KDW (0,16 ha), 021.KDW (0,07 ha), 022.KDW (0,22 ha), 023.KDW (0,04 ha), 024.KDW (0,05 ha), 025.KDW (0,10 ha), 026.KDW (0,23 ha), 027.KDW (1,04 ha), 028.KDW (1,68 ha), 029.KDW (0,62 ha), 030.KDW (0,40 ha), 031.KDW (0,86 ha), 032.KDW (0,13 ha), 033.KDW (0,06 ha), 034.KDW (0,50 ha), 038.KDW (1,07 ha),

2) klasa techniczna: **tereny dróg wewnętrznych**

3) parametry i wyposażenie - docelowe:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, min. 8 m z wyjątkiem fragmentów, gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów,
- b) przekrój: jedna jezdnia o szerokości min. 6 m, jeden pas ruchu w każdą stronę,
- c) lokalizacja zjazdów, skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- d) dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się lokalizowane reklam (szyldów, banerów, billboardów itp.) o łącznej powierzchni pojedynczej reklamy lub ich zespołów nie przekraczającej 10m²,
- b) dopuszcza się lokalizację pasów zadrzewień, w tym zieleni wysokiej w ciągu dróg, w miejscach wynikających z projektu budowlanego oraz w każdym innym miejscu nie stanowiącym zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu samochodowego,
- c) mała architektura – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi lub właściciela drogi,
- e) dopuszcza się lokalizację zjazdów do indywidualnych działek w uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem drogi,
- f) parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych lub miejscach wyznaczonych;

5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;

- 6) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami publicznymi zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie dotyczy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

7. Karta terenu nr 7:

1) **oznaczenie identyfikacyjne: 039.KX (0,03 ha), 040.KX (0,04 ha), 041.KX (0,07 ha);**

2) klasa techniczna: **tereny ciągów pieszo-jezdnych;**

3) parametry i wyposażenie - docelowe:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, min. 4 m z wyjątkiem fragmentów, gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów,

- b) połączenia z drogami wewnętrznymi lub publicznymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem drogi,
 - c) dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wyposażenie minimalne – nie określa się, w zależności od potrzeb;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
 - b) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy lub właściciela terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację zjazdów do indywidualnych działek w uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem drogi,
 - d) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych,
- 5) zasady i warunki podziału na działki: nie dopuszcza się podziału na działki;
- 6) powiązania układu komunikacyjnego – skrzyżowania z drogami zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – nie dotyczy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się na poziomie 0%.

§ 15.

Przepisy końcowe

1. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały – Uchwała nr XIII/125/03 z dnia 30 grudnia 2003r. Rady Gminy w Cedrach Wielkich (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 20 lutego 2004 r. nr 20, poz. 440).

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

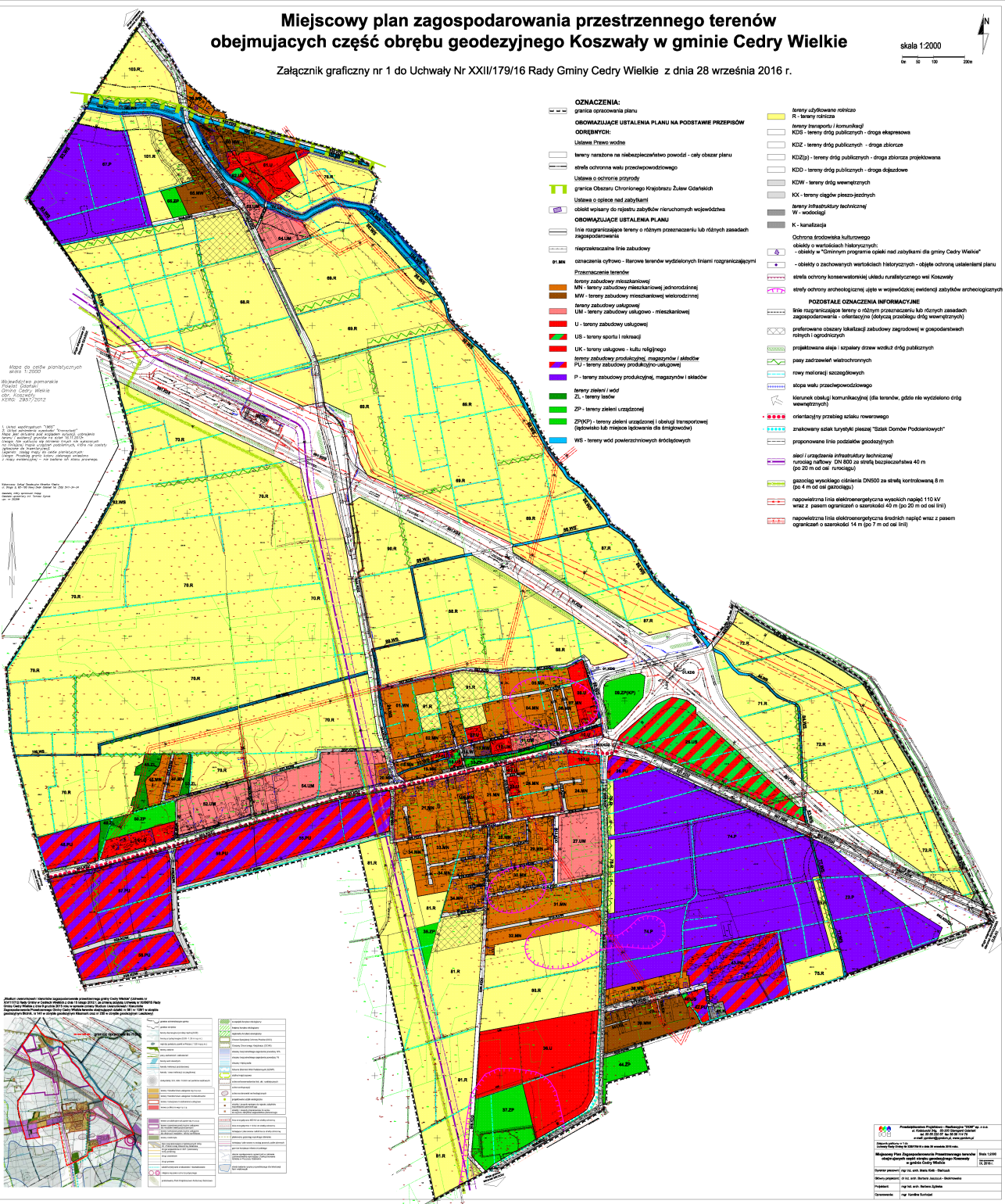
4. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Cedry Wielkie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie

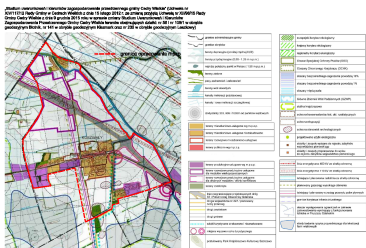
Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXII/179/16 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 września 2016 r.

skala 1:2000



- OZNACZENIA:**
- - - granica opracowania planu
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- - - linia obronności
- - - linia obronności
- - - linia obronności
OZNACZENIA:
- - - oznaczenia czynowe - Baranów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
Przeznaczenia terenów:
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej)
MWN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodnorodnej
UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkalniowej
U - tereny zabudowy usługowej
US - tereny sportu i rekreacji
UK - tereny usługowo - kulturalnego
ZPK (Z) - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej (dystrybucyjnej lub magazynowej dla firm zagranicznych)
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
tereny zielone i wód
ZL - tereny zielone
ZP - tereny zielone urządzone
ZPK (T) - tereny zielone (całkowicie) (obszary transportowe) (dystrybucyjnej lub magazynowej dla firm zagranicznych)
WS - tereny wód powierzchniowych i sztucznych
tereny użytkownika różnic:
R1 - tereny różnic
tereny transportu i komunikacji
KDS - tereny dróg publicznych - droga ekspresowa
KDSZ - tereny dróg publicznych - droga zbiorcza
KDSZP - tereny dróg publicznych - droga zbiorcza profilowana
KDD - tereny dróg publicznych - droga dęszowa
KDW - tereny dróg wewnętrznych
KJ - tereny ogławianie jezdnym
tereny infrastruktury technicznej
W - wodociąg
K - kanalizacja
Ochrona środowiska kulturowego
- - - obiekty o wartościach historycznych
- - - obiekty o wartościach historycznych - objęte ochroną ułamkami planu
- - - strefy ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznego wsi Koszwały
- - - strefy ochrony archeologicznej (ogólna i lokalna) w miejscach odkrytych zabytków archeologicznych
POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - odcinająca (obowiązkowa) droga wewnętrzna
- - - informacja o obszarze lokalizacji zabudowy zagrodowej w gospodarkach rolnych i ogrodniczych
- - - przygotowane stacje i szpalery drzew wodni dróg publicznych
- - - pasy zadziwnie wiatrowych
- - - rowy natłoczone szaczkowymi
- - - stopa waku przeciwpowodziowej
- - - kierunek obsługi komunikacyjnej (sta termowizyjny) gdzie nie wytyczono drog wewnętrznych
- - - orientacja/plan zabudowy szkalu rowowego
- - - oznaczenia szkalu turystyki pieszej "Szlak Dziko Podmiejski"
- - - informowane linie posiadające geodezyjne
- - - linie i urządzenia infrastruktury technicznej (kierunki ruchu DN 800 za strefy bezbezpieczeństwa 40 m (po 20 m od osi i linie))
- - - gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 za strefą kontrolowaną 8 m (po 4 m od osi gazociągu)
- - - napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ograniczeni i szerokością 40 m (po 20 m od osi i linie)
- - - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ograniczeni i szerokością 14 m (po 7 m od osi i linie)

MIOS 60, z siedzibą w Cedry Wielkiej
Koszwały, ul. Wolności 1, 17-000 Cedry Wielkie
KRS 0000372022



Projektant: Gmina Cedry Wielkie	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie	
Data: 2016 r.	
Opis projektu:	1.01.01.01.01.01
Opis projektu:	1.01.01.01.01.01
Opis projektu:	1.01.01.01.01.01
Opis projektu:	1.01.01.01.01.01

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/179/16
Rady Gminy Cedry Wielkie
z dnia 28 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250) Rada Gminy Cedry Wielkie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie.

2. I wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 18 grudnia 2015 roku do 22.01.2016 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 19, 83-020 Cedry Wielkie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 stycznia 2016 roku. Termin składania uwag do projektu planu minął dnia 07.02.2016 roku.

3. W ustawowym terminie do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu złożono uwagi, rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Cedry Wielkie następująco:

a) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działek o numerach 220/35, 220/36, 220/37 w Koszwałach z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę w zakresie ustalenia standardu akustycznego jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem 21.MN poprzez korektę linii rozgraniczających i wydzielenie nowych terenów w tym działek nr 62/5, 62/6 i 62/12 położonych w obrębie Koszwały wraz z ustaleniem standardu akustycznego zgodnego z aktualnym zagospodarowaniem terenów;

c) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w zakresie dotyczącym wprowadzenia zakazu rozwoju istniejących gospodarstw rolnych w terenie oznaczonym 21.MN.

4. W związku z powyższym rozstrzygnięciem do projektu planu wprowadzono zmiany, po czym ponownie wyłożono go do publicznego wglądu.

5. II wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 14.03.2016 roku do 12.04.2016 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 19, 83-020 Cedry Wielkie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 06 kwietnia 2016 roku. Termin składania uwag do projektu planu minął dnia 28.04.2016 roku.

6. W ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu złożono uwagi, rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Cedry Wielkie następująco:

a) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę dotyczącą działki nr 28/6 i zmiany w zakresie utrzymania w jej granicach funkcji usługowej oznaczonej symbolem 08.U;

b) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi dotyczącej zmiany wydzielenia terenu 106.MN i pozostawienie terenu tak, jak w planie obowiązującym. Nie uwzględniać uwagi w zakresie włączenia działki 62/12 do terenu 106.MN;

c) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w zakresie dotyczącym korekty błędu jakim było umieszczenie terenu 106.MN w dwóch kartach terenu. Teren oznaczony symbolem 106.MN winien znaleźć się tylko w karcie terenu nr 1;

7. W ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu złożono trzy pisma w sprawie wyjaśnienia ustaleń zawartych w planie. Pisma nie zawierały uwag do planu.

8. III wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 11.07.2016 roku do 02.08.2016 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 19, 83-020 Cedry Wielkie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 lipca 2016 roku. Termin składania uwag do projektu planu minął dnia 17.08.2016 roku.

9. W ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono żadnej uwagi, zaś po upływie ustawowego terminu wpłynęła uwaga, którą Wójt Gminy postanowił rozstrzygnąć w prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego, częściowo ją uwzględniając i dokonując niezbędnej korekty ustaleń projektu planu, a częściowo nie uwzględniając; rozstrzygnięcie w sprawie złożonej uwagi jest następujące:

a) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę w części dotyczącej przywrócenia funkcji usługowej w zasięgu terenu oznaczonego symbolem D.21.UR w dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla części działek nr 71/3 i 68/5;

b) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy produkcyjno-usługowej dla części działek nr 71/3 i 68/5.

10. Niniejszym Rada Gminy Cedry Wielkie potwierdza stanowisko Wójta Gminy Cedry Wielkie w sprawie złożonych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Cedry Wielkie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/179/16

Rady Gminy Cedry Wielkie

z dnia 28 września 2016 r.

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie.

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

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938 i poz. 1646, z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626 i poz. 1877, z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890 i poz. 2150 oraz z 2016 r. poz. 195 i poz. 1257). Rada Gminy Cedry Wielkie rozstrzyga, co następuje:

1. W zawiązku z przyjętymi w planie miejscowym rozwiązaniami ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja sieci wodociągowej o łącznej długości 3900 mb;
- 2) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 3990 mb.

2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej wynosi:

- 1) koszty budowy sieci wodociągowej: 750.750 zł;
- 2) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 955.498 zł;
- 3) razem: 1.706.248 zł.

3. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem zewnętrznych źródeł finansowania.

4. Realizację zadań własnych wymienionych w pkt. 1 należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Cedry Wielkie na kolejne lata.

Przewodniczący Rady Gminy
Cedry Wielkie

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXII/179/16 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 września 2016 r. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie.

1. Wstęp.

Na podstawie Uchwały nr XXI/180/12 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 14 listopada 2012 r. rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą XIII/125/2003 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 30 grudnia 2003r. Został on jednak sporządzony na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto obowiązujący plan nie odpowiada obecnej strukturze przestrzennej gminy, nie uwzględnia on korytarza transportowego drogi krajowej S7 oraz jest niezgodny z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.

Przedmiotem planu mają być także nowe obszary produkcyjno-usługowe w sąsiedztwie istniejących terenów produkcyjnych, tak aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy w świetle realizacji nowej drogi ekspresowej S7. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania w obszarach zabudowanych i planowanych do zabudowy o które występowała we wnioskach mieszkańcy gminy. Przystąpienie do planu podyktowane było też potrzebami rozwojowymi gminy na przygotowanie nowych terenów pod rozwój usług z zakresu zadań własnych gminy takich jak oświata, sport i rekreacja.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium nowe tereny rozwojowe w obrębie Koszwały, teren korytarza transportowego oraz tereny zwartej zabudowy wsi Koszwały.

Zmiana planu miejscowego w przyjętych granicach odpowiada na potrzeby rozwojowe gminy oraz jest zgodna z polityką przestrzenną przyjętą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (Uchwała nr XIV/117/12 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 15 lutego 2012 r. ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XII/98/15 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 9 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cedry Wielkie terenów obejmujących działki: nr 56 i nr 109/1 w obrębie geodezyjnym Błotnik, nr 141 w obrębie geodezyjnym Kiezmak oraz nr 235 w obrębie geodezyjnym Leszkowy).

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały – Uchwała nr XIII/125/03 z dnia 30 grudnia 2003r. Rady Gminy w Cedrach Wielkich (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 20 lutego 2004 r. nr 20, poz. 440) zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2. 1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w § 13 i § 14 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ład przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych. Stan istniejący, dotychczasowe regulacje planistyczne, wymagania konserwatorskie a także ograniczenia wynikające ze

specyfiki terenów depresyjnych Żuław Gdańskich w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w § 13 i § 14 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

W celu zachowania walorów krajobrazowych w ustaleniach planu wskazano do ochrony przez rozpraszaniem zabudowy tereny rolnicze otaczające wieś Koszwały z historycznie ukształtowanymi pasami zieleni wiatrochronnej, wskazano nowe tereny zieleni, ograniczono wysokości zabudowy nowoprojektowanej. Uwzględniono także wymogi ochrony krajobrazu, wynikające z przepisów prawa miejscowego, odnoszące się do Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich obejmujących znaczną część obszaru objętego planem.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 13 i § 14 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do terenów rolniczych, terenów leśnych oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych.

Plan miejscowy w § 9 zawiera ustalenia odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Niemal cały obszar planu podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody jako Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustalane Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego.

W granicach planu przewiduje się kontynuację rolniczego użytkowania gruntów, znaczna część z nich to grunty wysokich klas bonitacyjnych.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych Wójt Gminy Cedry Wielkie zwrócił się z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W projekcie planu miejscowego załączonego do wniosku, w ślad za studium przewidziano lokalizację terenów pod rozwój funkcji przemysłowych w okolicy nowowybudowanej trasy ekspresowej S7 w rejonie węzła Koszwały. Wniosek dotyczył terenów o powierzchni 167,2309 hektarów.

Na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-317/14 z dnia 8 października 2015 r. zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskały grunty o powierzchni 68,3839 ha. W związku z odmowną decyzją dotyczącą znacznych powierzchni gruntów rolnych, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia w projekcie planu (oznaczone w projekcie planu na etapie opiniowania i uzgodnień symbolami 68.P, 69.P, 70.P, 71.P) dla tych terenów przywrócono funkcje rolnicze. Dla terenów, które zgodę na zmianę przeznaczenia otrzymały ustalone w projekcie funkcje terenu utrzymano.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych - nakazując dla części obszaru odprowadzenie wyłącznie do kanalizacji deszczowej.

Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga – dominują krajobrazy przekształcone rolniczo i elementy przyrodnicze towarzyszące terenom zabudowanym.

Szczególną rolę pełnią rowy melioracyjne oraz kanały melioracji szczegółowych, których rola została w planie uwzględniona i objęta ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów turystycznych.

2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych, uwzględniono zapisy decyzji konserwatorskich ustanawiających strefy ochrony czy obejmujących ochroną poszczególne obiekty. Plan oparto o gminną i wojewódzką ewidencje zabytków a także rejestr zabytków. W większości zapisy planu przedkładanego do uchwalenia są identyczne jak dotychczasowe z 2003 r.

W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy w §13 i § 14 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a w § 9 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Przez obszar objęty planem przebiega fragment Kanału Piaskowego wraz z wałem przeciwpowodziowym objęty jest ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Dodatkowo ustalenia § 12 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §13 i § 14 przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie*”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan pozwoli na realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy takich jak planowana budowa nowej placówki oświatowej oraz terenów sportowo – rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych, spółek a także samej gminy. W granicach obszarów objętych planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, spółek, spółdzielni, jak też stanowiące własność gminy. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Ustalenia dotyczące wydzielenia dla nowych dróg publicznych są powtórzeniem zapisów z 2003 r. lub usankcjonowaniem stanu faktycznego po zrealizowaniu trasy ekspresowej S7. Inwestycje z zakresu zadań własnych gminy zlokalizowane są na gruntach gminnych. Uwzględniono korzystne dla właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. funkcji terenów, korekt linii zabudowy czy rozszerzenia katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan miejscowy w § 7 ustala nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, zabezpiecza jednak interes publiczny poprzez ustalenia w § 8. Celem planu jest umożliwienie efektywniejszego i zgodnego z aktualnymi potrzebami gminy wykorzystania gruntów gminnych np. na cele rozwoju usług oświaty i terenów rekreacyjnych (tereny 09.ZP[KP], 25.US, 36.UO, 37.ZP). Przede wszystkim jednak plan poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt gminy Cedry Wielkie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 17.12.2012 r Wójt Gminy Cedry Wielkie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonych terminach wpłynęło dziewięć wniosków od osób prywatnych, które Wójt rozpatrzył zgodnie z procedurą planistyczną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 16, 83-020 Cedry Wielkie, w dniach od 18 grudnia 2015 roku do 22.01.2016 roku, dyskusja publiczna odbędzie się w dniu 20 stycznia 2016 roku. W trakcie dyskusji publicznej uwagi kwestionujących zapisy w formie ustnej do protokołu nie sformułowano. Protokół z dyskusji zawarty jest w dokumentacji planistycznej miejscowego planu.

W wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły dwie uwagi. W dniu 25.02.2016 r. Wójt Gminy Cedry Wielkie rozstrzygnął je następująco:

a) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działek o numerach 220/35, 220/36, 220/37 w Koszwałach z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Działki wymienione w uwadze znajdują się poza obszarem wskazanym jako obszary rozwoju zabudowy wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uchwała nr XIV/117/12 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 15 lutego 2012 r. ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XII/98/15 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 9 grudnia 2015 roku. Ponadto działki wskazane we wniosku stanowią grunty rolne klasy III (RIII) więc zmiana ich przeznaczenia na cele inne niż rolne wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 pkt. 2 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2015.909 i 1338). Działki wymienione w uwadze nie spełniają łącznie wszystkich warunków wymienionych w art. 7 ust 2a, mianowicie *nie są położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (art. 7 ust. 2a pkt.3

b) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu

geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę w zakresie ustalenia standardu akustycznego jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem 21.MN poprzez korektę linii rozgraniczających i wydzielenie nowych terenów w tym działek nr 62/5, 62/6 i 62/12 położonych w obrębie Koszwały wraz z ustaleniem standardu akustycznego zgodnego z aktualnym zagospodarowaniem terenów oraz **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w zakresie dotyczącym wprowadzenia zakazu rozwoju istniejących gospodarstw rolnych w terenie oznaczonym 21.MN.

Działki wymienione w uwadze znajdują się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której w projekcie planu ustanowiono standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej bez uszczegółowienia jej charakteru jedno czy wielorodzinnej. Uwzględniając uwagę do projektu planu wprowadzono korekty linii rozgraniczających i wydzielono z terenu 21.MN nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (106.MN) o standardzie akustycznym zgodnym z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Odpowiednie zapisy wprowadzono do tekstu planu i na rysunku planu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym wprowadzenia zakazu rozwoju istniejących gospodarstw rolnych w terenie oznaczonym 21.MN. W projekcie planu dopuszcza się ich dalsze funkcjonowanie, tak jak w stanie istniejącym, z możliwością realizacji niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania inwestycji. Zasięg uciążliwości prowadzonej działalności (na każdej działce) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska należy ograniczyć do granic własnej nieruchomości. Kwestie sposobu ograniczania uciążliwości lub minimalizowania skutków jej prowadzenia nie stanowią przedmiotu ustaleń planu miejscowego. W projekcie planu wprowadzony jest zakaz lokalizacji nowych gospodarstw rolnych.

Na skutek powyższego rozstrzygnięcia i wprowadzenia zmian w ustaleniach planu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 19, 83-020 Cedry Wielkie, w dniach od 14.03.2016 roku do 12.04.2016 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 06.04.2016 roku. Termin składania uwag do projektu planu minął 27.04.2016 roku. W ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu złożono uwagi, rozstrzygnięte dnia 06.05.2016r. przez Wójta Gminy Cedry Wielkie następująco:

a) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę dotyczącą działki nr 28/6 i zmiany w zakresie utrzymania w jej granicach funkcji usługowej oznaczonej symbolem 08.U;

b) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi dotyczącej zmiany wydzielenia terenu 106.MN i pozostawienie terenu tak, jak w planie obowiązującym. Nie uwzględniać uwagi w zakresie włączenia działki 62/12 do terenu 106.MN;

c) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w zakresie dotyczącym korekty błędu jakim było umieszczenie terenu 106.MN w dwóch kartach terenu. Teren oznaczony symbolem 106.MN winien znaleźć się tylko w karcie terenu nr 1;

Ponadto w ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu złożono trzy pisma w sprawie wyjaśnienia ustaleń zawartych w planie. Pisma nie zawierały uwag do planu.

Dodatkowo, po ponownym sprawdzeniu projektu planu, dostrzeżono zapisy projektu planu nieuwzględniające poprawek i uzupełnień projektu planu wynikających ze złożonych opinii do projektu planu. W ramach autokorekty wprowadzono niezbędne zmiany do projektu planu miejscowego, po czym ponownie wyłożono go do publicznego wglądu.

III wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 11.07.2016 roku do 02.08.2016 roku, w siedzibie Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich ul. M. Płażyńskiego 19, 83-020 Cedry Wielkie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 lipca 2016 roku. Termin składania uwag do projektu planu minął dnia 17.08.2016 roku.

W ustawowym terminie do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono żadnej uwagi, zaś po upływie ustawowego terminu wpłynęła uwaga, którą Wójt Gminy postanowił rozstrzygnąć w prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego, częściowo ją uwzględniając i dokonując niezbędnej korekty ustaleń projektu planu, a częściowo nie uwzględniając; rozstrzygnięcie w sprawie złożonej uwagi jest następujące:

a) **uwzględnić** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagę w części dotyczącej przywrócenia funkcji usługowej w zasięgu terenu oznaczonego symbolem D.21.UR w dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla części działek nr 71/3 i 68/5;

b) **nie uwzględniać** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy produkcyjno-usługowej dla części działek nr 71/3 i 68/5.

W wyniku ostatecznej redakcji tekstu, w ramach autokorekty dokonano zmiany wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, dostosowując jego wartość do określonej w ustaleniach planu maksymalnej powierzchni zabudowy oraz dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków.

2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, choć nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione, głównie ze względu na istniejące zagospodarowanie, sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i uwarunkowania wynikające z występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych podlegających ochronie.

Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2004r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, nie zaskarżany i nie kwestionowany, a zatem można przyjąć, iż dobrze wyważony i kompromisowy. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również usługowym, przemysłowym oraz utrzymanie rolniczego charakteru terenów wokół wsi.

2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierijnie, z dostępem do dróg. Obszar planu jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowe tereny usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów usługowych i mieszkaniowych, będą stanowiły ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedry Wielkie przyjętego Uchwałą Nr XIV/117/12 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 15 lutego 2012 roku.

Do momentu zakończenia prac projektowych nad planem miejscowym, w bieżącej kadencji (rozpoczętej w październiku 2014 roku) Wójt Gminy Cedry Wielkie nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016.778 z późn. zm.).

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (sprzedaż, dzierżawa gruntów gminnych, podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i z kosztami, które gmina będzie musiała ponieść (podział i wycena gruntów). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych. Ewentualne koszty urządzenia terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz terenów usług oświaty mogą obciążyć Gminę; ich oszacowanie możliwe będzie po podjęciu przez Gminę decyzji dot. sposobu i zakresu zagospodarowania tychże terenów.

C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty na których projektowane są tereny publiczne zostaną przekazane Gminie nieodpłatnie przez ANR.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata planistyczna oraz opłaty adiacenckie).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Oszacowanie kosztów uzbrojenia inżynierskiego terenów produkcyjnych (P) oraz oszacowanie dochodów z opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia i z tytułu podziału terenów (P) będzie możliwe po podjęciu przez inwestorów decyzji dot. sposobu zagospodarowania tych terenów, w tym rodzaju przedsięwzięcia, pow. działek, przebiegu dróg wewnętrznych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

H. Potencjalne skutki finansowe wymienione w pkt. 1-6 zostały oszacowane w prognozie a ich rozmieszczenie zilustrowano na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej prognozy; skutki finansowe wymienione w pkt. 7 nie zostały oszacowane w niniejszym dokumencie; ich rozmieszczenie pokazano w załączniku graficznym nr 2 do prognozy.

5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Cedry Wielkie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (od 18 grudnia 2015 roku do 22.01.2016 roku), przeprowadził w dniu 20.01.2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 07.02.2016 r., w terminie tym wniesiono uwagi rozstrzygnięte przez Wójta w dniu 25.02.2016r.

-ponownie wyłożył do publicznego wglądu w dniach od 14.03.2016 do 12.04.2016, przeprowadził w dniu 06.04.2016r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 27.04.2016 r., w terminie tym wniesiono uwagi rozstrzygnięte przez Wójta w dniu 06.05.2016r.

-ponownie wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 11.07.2016 roku do 02.08.2016 roku), przeprowadził w dniu 13.07.2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 17.08.2016 r., w terminie tym nie wniesiono uwag, po upływie tego terminu złożono uwagę, którą Wójt Gminy postanowił rozstrzygnąć w prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt. 1-14 przedkłada się Radzie Gminy w Cedrach Wielkich projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Wójt Gminy Cedry Wielkie