

UCHWAŁA NR XXIX/202/2018
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU
z dnia 23 marca 2018 roku

- projekt nr 6-

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie
w rejonie ulic: Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic: Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru wsi Ługi Ujskie, objętego planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na wyznaczonym obszarze;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu i stanowi poniżej 40% funkcji terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania elewacji budynku i dotyczy to lokalizacji głównej bryły budynku, dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie poza tą linię do 40% szerokości elewacji budynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowłami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy budynkami;
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni (nowej i istniejącej) zabudowy budynkami, wiatami i altanami, mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku lub budowli, (zaliczonej do kubatury brutto budynku zgodnie z przepisami Prawa budowlanego) do powierzchni działki budowlanej;

- 6) **akcencie urbanistyczno-architektonicznym** - elewację budynku oznaczoną na rysunku winna wyróżniać forma i detal architektoniczny;
- 7) **usługach lokalizowanych w budynku mieszkalnym** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi w zakresie: handlu, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, weterynaryjnej, rehabilitacji, projektowania, obsługi finansowej i podatkowej, kosmetykę, fryzjerstwo itp., z wyłączeniem gastronomii i warsztatów naprawy pojazdów;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć w szczególności obiekty przeznaczone pod funkcje publiczne: administracji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, socjalnej i wychowawczej, edukacji, sportu, poczty i telekomunikacji, itp.
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi: handlu, gastronomii, rekreacji, opieki zdrowotnej, weterynaryjnej, rehabilitacji, itp.

§ 3.1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 4.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczone na rysunku **UM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku **U**;
- 4) teren sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku **US**;
- 5) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku **UP**;
- 6) teren usług sakralnych i cmentarza - oznaczony na rysunku **U/ZC**;
- 7) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku **R**;
- 8) tereny lasu - oznaczone na rysunku **ZL**;
- 9) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku **ZP**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku **RM**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku **WS**;
- 12) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku **KDGP, KDZ i KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku **KDW**;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone na rysunku **Kx**;
- 15) tereny elektroenergetyki - oznaczone na rysunku **E**;
- 16) tereny urządzeń kanalizacji ściekowej - oznaczone na rysunku **K**.

2. Symbolem cyfrowym wyróżniono tereny o innych warunkach zabudowy i zagospodarowania.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na gruntach rolnych oraz w drogach wewnętrznych, liniach ostępowych i oddziałowych na terenie lasu, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Obowiązują określone na rysunku:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;

- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wymagane usytuowanie kalenicy dachu przy realizacji budynku z dachem dwuspadowym;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) usytuowanie akcentu urbanistyczno-architektonicznego w elewacji budynku.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 6.1. Na terenie wsi objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych,
 - b) do czasu realizacji wiejskich sieci uzbrojenia dopuszczenie indywidualnego zaopatrzenia w wodę i lokalnego gromadzenia ścieków bytowych w szczelnym bezodpływowym zbiorniku;
- 2) zakaz realizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ochronę ziemi przez zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 4) ochronę przed hałasem terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy zagrodowej RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
 - c) zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 1U i 2U jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,dla których zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa ochrony środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych do Prawa energetycznego;
- 6) ochronę powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa ochrony środowiska określającymi dopuszczalne poziomy emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 7) utrzymanie dopuszczalnych poziomów emisji przez inwestora obiektów budowlanych emitujący ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych;
- 8) kształtowanie terenów zieleni i utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez ustalenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę wymaganego min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

2. Na terenie planu:

- 1) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Doliny Noteci”, oznaczonych na rysunku – obowiązują zakazy i nakazy ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszarów Natura 2000 „Doliny Noteci” i „Nadnoteckie Łęgi” - granice obszarów zostały oznaczone na rysunku, obowiązują zasady ochrony ustalone w planach ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 3) w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 138 Pradoliny Toruńsko-Eberswalde i nr 127 Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie, w obszarze

najwyższej ochrony wód podziemnych ONO – obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód podziemnych zgodnie z Prawem wodnym.

3. Na terenach objętych formami ochrony przyrody zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

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

§ 7.1. Na terenie wsi objętej planem występują obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu:

- 1) kapliczka;
- 2) szkoła podstawowa, obecnie dom nr 83;
- 3) budynek straży granicznej, obecnie dom nr 86;
- 4) domy nr: 65, 67, 76, 81, 82, 87, 88.

2. W granicach planu występuje zespół kościoła p.w. Matki Boskiej Różańcowej obejmujący:

- 1) kościół - wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A-789 30 kwietnia 1997 r.;
- 2) dzwonnice - wpisaną do rejestru zabytków pod nr rej. 58/Wlkp./A 25 czerwca 2001 r.;
- 3) ogrodzenie (mur);
- 4) cmentarz;
- 5) pastorówkę nr 69, (obecnie świetlicę i bibliotekę);

obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczone są graficznie na rysunku i symbolem U/ZC - dla tych obiektów obowiązuje postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozostałe obiekty ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków - objęte są ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego.

3. Dla obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego, dla budynków mieszkalnych o nr: 65, 67, 76, 81, 82 ustala się:

- 1) utrzymanie wysokości budynku, w tym zachowanie kompozycji elewacji frontowej, rytmu usytuowania okien;
- 2) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów, detali) i wykonanie jej z drewna;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachu stromego dwuspadowego, w tym kąta pochylenia połaci;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwono-ceglastym;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji obiektu oraz przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej,
- 6) dla prac związanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego wykonywanie ich w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały;
- 7) przy rozbudowie obiektu zabytkowego zachowanie jego wysokości, kąta nachylenia połaci dachowej i wysokości usytuowania kalenicy.

4. Dla obiektów objętych ochroną, dla budynków mieszkalnych nr: 87, 88 ustala się:

- 1) utrzymanie wysokości budynków, w tym zachowanie kompozycji elewacji: rytmu rozmieszczenia okien, zdobień, obramień okien i ich charakterystycznych detali w tym wysokości, szerokości i krzyżowego podziału na kwatery;

- 2) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów okien, detali) i wykonanie jej z drewna;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachu stromego dwuspadowego, w tym kąta pochylenia połaci;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwono-ceglastym;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji obiektu oraz przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej;
- 6) dla prac związanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego wykonywanie ich w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały.

5. Dla obiektu objętego ochroną, dla budynku pastorówki nr 69, ustala się:

- 1) utrzymanie wysokości budynku dwukondygnacyjnego, w tym zachowanie kompozycji elewacji: rytmu rozmieszczenia okien i ich charakterystycznych detali w tym wysokości, szerokości i podziału na kwatery;
- 2) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów okien, detali) i wykonanie jej z drewna;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachu stromego naczółkowego, w tym kątów pochylenia połaci;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwono-ceglastym;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji obiektu oraz przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej;
- 6) dla prac związanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego wykonywanie ich w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały.

6. Dla obiektu objętego ochroną, dla budynku nr 83 (dawnej szkoły), ustala się:

- 1) utrzymanie wysokości budynku dwukondygnacyjnego, w tym zachowanie kompozycji ceglanej elewacji: obramień okien, gzymsu, rytmu rozmieszczenia okien i ich charakterystycznych detali w tym wysokości, szerokości i podziału na kwatery;
- 2) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów okien, detali) i wykonanie jej z drewna;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachu stromego dwuspadowego w tym kąta pochylenia połaci;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwono-ceglastym;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji obiektu oraz przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej;
- 6) zakaz docieplenia budynku z zewnątrz;
- 7) dla prac związanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego wykonywanie ich w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały.

7. Dla obiektu objętego ochroną, dla budynku straży granicznej nr 86, ustala się:

- 1) utrzymanie wysokości budynku dwukondygnacyjnego, w tym zachowanie drewnianej elewacji: rytmu rozmieszczenia okien i ich charakterystycznych detali w tym wysokości, szerokości i podziału na kwatery;
- 2) przy wymianie stolarki odtworzenie jej charakterystycznych cech (szerokości, wysokości, krzyżowych podziałów okien, detali) i wykonanie jej z drewna;
- 3) zakaz zmiany geometrii dachu stromego wielospadowego, tym kątów pochylenia połaci;
- 4) pokrycie dachu gontem lub dachówką w kolorze brązowym;
- 5) dopuszczenie zmiany funkcji obiektu oraz przystosowanie układu funkcjonalnego obiektu do potrzeb użytkownika, pod warunkiem zachowania walorów formy zewnętrznej;
- 6) zakaz docieplenia elewacji budynku z zewnątrz;
- 7) dla prac związanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego wykonywanie ich w oparciu o tradycyjne techniki, konstrukcje i materiały.

8. Ustala się ochronę zabytkowego cmentarza i ogrodzenia (muru), otoczenia zabytkowego zespołu kościoła. Ochronie podlega kompozycja funkcjonalno-przestrzenna w tym zagospodarowanie zielenią urządzoną, układ kwater i dojsć.

9. W obszarach występowania stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku), dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia stanowisk przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu;
- 2) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i przystąpieniem do prac ziemnych, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8. Na terenach objętych planem ustala się powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy zagrodowej (RM) - min. 3000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):
 - a) min. 600 m², przy uzbrojeniu działki w sieci: wodociągową i kanalizacji ściekowej,
 - b) min. 900 m², z indywidualnym zaopatrzeniem w wodę i lokalnym gromadzeniem ścieków bytowych;
- 3) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) - min. 800 m²;
- 4) dla zabudowy usługowej (U) - min. 1000 m²;
- 5) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej (UP) - min. 2000 m².

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

- 1) na każdej działce budowlanej możliwość rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych przy zachowaniu niżej określonych warunków;
- 2) realizację budynków: mieszkalnych wolno stojących i budynków gospodarczych w tym garażowych jako zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej lub budynków o funkcji mieszanej np.: mieszkalno-gospodarczo-garażowej, gospodarczo-garażowych itp;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów architektury ogrodowej w tym altany lub wiaty;
- 4) zakaz realizacji w budynkach gospodarczych i garażowych funkcji usługowych;
- 5) zakaz realizacji w budynkach mieszkalnych warsztatów naprawy pojazdów;
- 6) realizację zabudowy na terenie ograniczonym:
 - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeśli są określone na rysunku;
- 7) usytuowanie budynków mieszkalnych w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku, kierunek położenia kalenicy dachu w stosunku do ulicy, (przy dachu dwuspadowym) został określony na rysunku;
- 8) realizację budynków z dachami stromymi w odcieniach czerwieni lub brązu, z wyłączeniem dachów płaskich;

2. Na terenie **1MN** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,

- c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m;
- 2) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6,0 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci do 30°;
 - 3) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady podziału terenu na działki budowlane określono orientacyjnie na rysunku.

3. Na terenie **2MN** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m,
- 2) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6,0 m od poziomu terenu,
 - b) dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 45°;
- 3) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane określono orientacyjnie na rysunku.

4. Na terenie **3MN** ustala się:

- 1) realizację budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego jako zabudowy wolno stojącej,
- 2) dla budynków mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 14 m,
- 3) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6,0 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°;
- 4) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie **4MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;
- 3) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 4) dla budynków mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczo-grazowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m;
- 5) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6,0 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń i wodę na min. 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach **5MN** i **6 MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 3) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m;
- 4) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 5) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń i wodę na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowuje się istniejący podział na działki budowlane zgodnie z ewidencją gruntów,

b) dla dużych nieruchomości zostały określone orientacyjnie na rysunku.

7. Na terenach **7MN, 8MN, 9MN i 10MN** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 18 m,
- 2) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 3) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określone orientacyjnie na rysunku.

8. Na terenach **11MN i 13MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 3) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 4) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 5) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane, zgodnego z ewidencją gruntów,
- b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

9. Na terenach **12MN, 14MN i 15MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dopuszczenie realizacji budynku garażowego przed budynkiem mieszkalnym i obowiązującą linią zabudowy, na terenie ograniczonym od drogi KDZ maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;
- 4) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 5) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 25 m;
- 6) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 7) zakaz realizacji budynków mieszkalnych na terenie 12MN w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii, dopuszcza się możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 8) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu 12 MN strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 11) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

10. Na terenach **16MN, 17MN, 18 MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynków zabytkowych położonych na terenach 21MN i 22 MN obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3, w strefie ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 20MN, 21MN, 22MN obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;

- 3) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 4) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 18 m,
- 5) dla pozostałych budynków oraz altany lub wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 4° do 30°;
- 6) zakaz realizacji budynków mieszkalnych na terenach 19MN, 20MN i 22MN w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii, dopuszcza się możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 7) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

11. Na terenach **23MN** i **24MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 3) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 4) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych na terenie 23MN w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii;

- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń i wodę na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu 24MN strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 9) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowuje się istniejący podział na działki budowlane zgodny z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

12. Na terenach **25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN i 32MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynków zabytkowych położonych na terenach 25MN i 26 MN obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, 4, 6 i 7, w strefie ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 32 MN obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 3) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 4) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 5) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 6) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 26MN i 32MN położonych w pasie technicznym wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 KV (istniejącej i projektowanej kablowej), o szerokości min.10 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej lub 15 m od osi linii;
- 7) zakaz realizacji na terenie 26MN w strefie uciążliwości od cmentarza (oznaczonej na rysunku) nowych budynków mieszkalnych i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w odległości 50 m granic od cmentarza zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 8) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną):
 - a) na terenach 24 MN, 27MN, 28MN, 29 MN i 32 MN do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach 25 MN i 26 MN do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów.

13. Na terenach **30MN i 31MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynku zabytkowego na terenie 31MN oznaczonego na rysunku zachowanie ustaleń §7 ust 1 i 3, nakaz uwzględnienia na terenie 31MN przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 3) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących, z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 4) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 5) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

14. Na terenach **33MN, 34MN, 35 MN i 36MN** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 2) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 3) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń i wodę na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów,

b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

15. Na terenach **37MN, 38 MN i 39MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, budynków mieszkalnego i gospodarczych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dopuszczenie realizacji budynku garażowego przed budynkiem mieszkalnym i obowiązującą linią zabudowy, na terenie ograniczonym od drogi wewnętrznej 2KDW maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jeśli jest określona na rysunku;
- 3) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 4) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 5) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

16. Na terenach **40MN, 41MN, 42 MN, 43MN, 45MN i 46MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, budynków mieszkalnych, realizacja nowej zabudowy wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 16 m,
- 3) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu - od 10° do 30°;
- 4) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;

- 5) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami 41MN, 42MN, 43MN, położonych w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400, w wyznaczonej strefie dla budynków mieszkalnych - 35 m od osi gazociągu, szerokość strefy dla innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczanego pod zieleń na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

17. Na terenie **44 MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy min. dwuspadowy o kącie pochylenia połaci od 35° do 45°,
 - c) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 20 m;
- 3) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 45°;
- 4) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczanego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zastosowania w nowo realizowanych budynkach (przeznaczonych na stały pobyt ludzi) położonych w granicach strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 11 (oznaczonej na rysunku) materiałów izolujących od hałasu komunikacyjnego.

18. Na terenie **47MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, budowa nowych budynków lub budowli o funkcji użytkowej budynków wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;
- 3) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 4) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,6 m nad poziomem terenu,

- d) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 18 m;
- 5) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci od 10° do 45°;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów.

19. Na terenach **48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN i 55MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;
- 3) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 4) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 50°;
 - dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) szerokość elewacji frontowej od 8 do 18 m;
- 5) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachu od 20° do 45°, dach jednospadowy o kącie min. 5°;
- 6) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) zakaz realizacji budynków mieszkalnych na terenach 52MN i 54MN w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii, dopuszcza się możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 7) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określenie orientacyjnego podziału na rysunku.

20. Na terenach: **56MN, 57MN i 59MN** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - dla budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,

- dla budynku o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°,
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 18 m,
- 2) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°,
 - 3) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału na działki zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określenie orientacyjnego podziału na rysunku.

21. Na terenie **58MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) realizację budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu,
 - o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej do 30°,
 - o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°;
- 3) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m;
 - b) dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu do 30°;
- 4) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczonego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej.

22. Na terenie **60MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, budynków mieszkalnych, nowa zabudowa może być realizowana wg ustaleń określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-8 i poniżej;
- 2) dla budynków mieszkalnego i mieszkalno-gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,5 m,
 - b) dach stromy dwu lub wielospadowy w tym kopertowy, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu:
 - o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej od 25° do 45°,
 - o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od 30° do 45°;
 - c) poziom posadowienia parteru budynku do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - d) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej od 8 m do 16 m,
- 3) dla pozostałych budynków oraz altany i wiaty:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

- b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 10° do 30°;
- 4) powierzchnię zabudowy budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynków (wiatą, altaną) do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego przeznaczanego pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zachowanie istniejącego podziału zgodnego z ewidencją gruntów,
 - b) dla dużych nieruchomości określono orientacyjnie na rysunku.

§ 10. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej **1UM, 2UM, 3UM, 4UM, 5UM i 6UM** ustala się:

- 1) na każdej działce budowlanej:
 - a) realizację budynków: usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego i gospodarczo-garażowego lub usługowo-mieszkalnego, gospodarczego i garażowego jako zabudowy wolno stojącej lub jednego budynku o funkcji usługowo-mieszkalno-gospodarczo-garażowej,
 - b) funkcję podstawową, usługową która winna stanowić do 60% powierzchni całkowitej zabudowy budynków, funkcję dopuszczalną mieszkaniową do 30% powierzchni całkowitej budynków;
- 2) zakaz realizacji w budynkach gospodarczych i garażowych funkcji usługowych;
- 3) realizację zabudowy na terenie ograniczonym:
 - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeśli są określone na rysunku;
- 4) nakaz uwzględnienia na terenach 1UM i 3UM przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 5) usytuowanie budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy (jeśli jest określona na rysunku), wymagane usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do ulicy, jeśli zostało określone na rysunku;
- 6) zakaz realizacji budynków na terenie 1UM w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii, dopuszcza się możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 4UM i 6UM położonych w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400, zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wyznaczonej strefie - 35 m od osi gazociągu, szerokość strefy dla innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenów 5UM i 6UM położonych w granicach strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 11 (oznaczonej na rysunku) obowiązek zastosowania w nowo realizowanych budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi materiałów izolujących od hałasu komunikacyjnego;
- 9) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalno-gospodarczo-garażowych wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 12 m (druga kondygnacja w stromym dachu), dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 10) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m, dach dwu lub wielospadowy (w tym kopertowy) o jednakowym kącie pochylenia połaci dachu od 20° do 30°;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,40 powierzchni działki budowlanej;

- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, przeznaczonego pod zielen i wodę na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 13) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej **U** ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1U i 2U - zabudowanych budynkami usługowymi (świetlice wiejskiej, przedszkola, biblioteki, usług handlu), zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i nadbudowy (z wyłączeniem budynku zabytkowego na terenie 2U), przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić strefę ochrony stanowisk archeologicznych oraz ustalenia wynikające z § 7 ust. 9 uchwały,
 - b) 2U występuje budynek nr 69 zabytkowy dawnej pastorówki - na tym terenie obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 2 i 5 uchwały,
 - c) 3U i 4U - dopuszczenie lokalizacji usług publicznych (w szczególności: edukacji, ochrony zdrowia, kultury i sportu),
 - d) 5U, 6U, 7U i 8U - możliwość lokalizacji usług w zakresie: handlu, gastronomii, naprawy pojazdów itp.,
- 2) na każdej działce budowlanej możliwość realizacji budynków: usługowo-biurowego, magazynowego, gospodarczo-garażowego i obiektów budowlanych jako zabudowy wolno stojącej lub jednego budynku o funkcji usługowo-magazynowo-gospodarczo-garażowej;
- 3) funkcję podstawową usługowo-magazynową, która winna stanowić do 60% powierzchni całkowitej zabudowy budynków;
- 4) dopuszczenie:
 - a) na terenie 5U funkcji produkcyjnej do 40% powierzchni zabudowy całkowitej budynków,
 - b) na terenie 7U funkcji mieszkaniowej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 160 m² lub jednego mieszkania w budynku usługowo-biurowym;
- 5) zakaz realizacji na terenach 2U, 6U i 8U zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszczenie przeznaczenia istniejących budynków na terenie 1U pod funkcję mieszkalną, zakaz realizacji na tym terenie warsztatu napraw pojazdów i handlu paliwami;
- 7) realizację zabudowy na terenie ograniczonym:
 - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeśli są określone na rysunku;
- 8) usytuowanie budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego lub mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy jeśli jest określona na rysunku,
- 9) wyróżnienie elewacji budynku w miejscu oznaczonym na rysunku (na terenach 3U i 4U) akcentem urbanistyczno-architektonicznym, formą i detalem architektonicznym;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami 5U i 7U położonych w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400, zakaz realizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej strefie - 35 m od osi gazociągu, szerokość strefy dla innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz lokalizacji na terenie 2U położonym w strefie uciążliwości od cmentarza (oznaczonej na rysunku) zabudowy mieszkaniowej i zakładów produkujących artykuły żywności lub przechowujących artykuły żywności, w odległości 50 m od granicy cmentarza, zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

- 12) na terenach 6U, 7U i 8U położonych w granicach strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 11 (oznaczonej na rysunku) obowiązek zastosowania w nowo realizowanych budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi materiałów izolujących od hałasu komunikacyjnego;
- 13) zakaz realizacji budynków na terenach 3U i 8U w pasie technicznym wyznaczonym wzdłuż linii napowietrznej SN o szerokości 5 m od osi linii, dopuszcza się możliwość zabudowy terenu w miejscu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, po przebudowie lub skablowaniu linii przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 14) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych i o łączonej funkcji wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 12 m, dach stromy dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 30° do 45° lub płaski;
- 15) dla budynków magazynowych, gospodarczo-garażowych i obiektów budowlanych wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 8 m oraz dowolną geometrię dachu, w tym dach stromy dwu i wielospadowy o kącie pochylenia połaci do 45°, dach płaski itp.;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
- 17) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, przeznaczonego pod zieleń, na min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 18) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów.

§ 12. Dla terenu sportu i rekreacji **US** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynku i budowli związanych z funkcją terenu na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu strefy ochrony stanowisk archeologicznych oraz ustaleń wynikających z § 7 ust. 9 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji w strefie uciążliwości od cmentarza (oznaczonej na rysunku) zakładów przechowujących artykuły żywności, w odległości 50 m od granic cmentarza, zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 4) dla budynku wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 7 m, dach stromy min. dwuspadowy o kącie pochylenia połaci do 30°, dopuszcza się realizację budynku z inną geometrią dachu np. o powierzchni krzywoliniowej itp.;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną na min. 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

- 1) możliwość realizacji na każdej działce budowlanej budynków: usługowo-biurowego, produkcyjnego, magazynowego i garażowego jako zabudowy wolno stojącej lub jednego budynku o funkcji usługowo-produkcyjno-magazynowej;
- 2) funkcję podstawową, usługowo-magazynową która winna stanowić do 60% powierzchni całkowitej zabudowy budynków, dopuszcza się funkcję produkcyjną do 40% powierzchni zabudowy budynków;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;
- 4) realizację zabudowy na terenie ograniczonym:
 - a) obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 5) sytuowanie budynku usługowo-biurowego elewacją w obowiązującej linii zabudowy, jeśli jest określona na rysunku, wymagane wyróżnienie formy elewacji i detalu oznaczono akcentem urbanistyczno-architektonicznym;

- 6) dopuszcza się na terenie 2UP wysunięcie części parterowej elewacji frontowej budynku usługowo-biurowego przed obowiązującą linię zabudowy do granicy terenu oznaczonego maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) dla budynków usługowo-biurowego i usługowo-produkcyjno-magazynowego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i do 12 m,
 - b) dowolną geometrię dachu, w tym dachy strome dwu i wielospadowe o kącie pochylenia połaci do 45°, dachy płaskie i dachy o powierzchni krzywoliniowej itp;
- 8) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych:
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 8 m,
 - b) dowolną geometrię dachu, w tym dachy strome dwu i wielospadowe o kącie pochylenia połaci do 45°, dachy płaskie i dachy o powierzchni krzywoliniowej itp;
- 9) dla budowli o wysokości równej 50 m lub wyższej nakaz oznakowania i zgłoszenia zgodnie z Prawem lotniczym;
- 10) zakaz realizacji zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2UP w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400 – o szerokości 38 m od osi gazociągu, szerokość strefy dla budynków o różnym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi i § 23 pkt 7 lit b;
- 11) zakaz realizacji zabudowy na terenach 1UP, 2UP i 3UP w pasie technicznym wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV (istniejącej) i projektowanej linii kablowej 110 kV - min. 10 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej i 15 m od osi linii napowietrznej;
- 12) dla terenu 2UP położonego w granicach strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 11 (oznaczonej na rysunku) obowiązek zastosowania w nowo realizowanych budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi materiałów izolujących od hałasu komunikacyjnego;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
- 14) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, przeznaczonego pod zieleń i wodę, na min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane zgodnego z ewidencją gruntów.

§ 14. Dla terenu zabudowy zagrodowej **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** i

6RM ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług, w tym związanych z prowadzoną produkcją rolną (np.: agroturystyki, sprzedaży, skupu i przechowywania produktów rolnych, wynajmu sprzętu rolniczego itp.), funkcja usługowa może zajmować do 30% powierzchni zabudowy budynków;
- 2) zakaz realizacji na tym terenie warsztatów naprawy pojazdów i sprzedaży maszyn rolniczych;
- 3) realizację zabudowy na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku;
- 4) możliwość lokalizacji na każdej działce budowlanej nowej zabudowy oraz rozbudowę, nadbudowę i zmianę funkcji istniejących budynków;
- 5) realizację na działce budowlanej budynków: mieszkalnych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich oraz obiektów budowlanych (silosów, wiat, płyt obornikowych itp.) i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zachowanie geometrii dachów na budynkach istniejących z możliwością ich przebudowy wg nowych ustaleń;
- 7) dla budynków:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych i 10,5 m,

- b) dach stromy dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 8) dla obiektów budowlanych (np. wiat):
 - a) wysokość 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy, dopuszcza się inną geometrię dachu, o kącie pochylenia połaci od 10° do 30°,
 - c) silosy o wysokości do 13 m;
- 9) na terenach **1RM** i **2 RM**:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną, przeznaczoną pod zieleń, na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) na terenie **3RM**:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną, przeznaczoną pod zieleń, na min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) na terenach **4RM** i **5RM**:
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną, przeznaczoną pod zieleń na min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) na terenie **6RM**:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną, przeznaczoną pod zieleń i wodę na min. 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów lasów **1ZL** i **2ZL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem, produkcja leśna winna być dostosowana do funkcji ochronnej lasu, przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o lasach i przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) funkcję ochronną dla lasu oznaczonego symbolem 1ZL jak dla strefy zieleni wysokiej o funkcji klimatycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 4) dla terenu 1ZL zabudowanego liniami napowietrznymi elektroenergetycznymi:
 - a) 110 kV - pas techniczny wzdłuż linii o szerokości 15 m od osi linii,
 - b) 15 kV - pas techniczny wzdłuż linii o szerokości 5 m od osi linii,
 - c) budowę linii kablowej 110 kV w pasach dróg wewnętrznych, liniach ostępowych i oddziałowych ,
 - d) dopuszczenie wymiany słupów na nowe o wysokości poniżej 50 m.

§ 16. Dla terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się:

- 1) możliwość zagospodarowania terenu zieleni obiektami małej architektury takiej jak: rzeźby, oświetlenie, murki, schody, pergole itp.;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie zielenią min. 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenów rolniczych **R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem i z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy terenu budynkami i budowlami nie związanymi z infrastrukturą techniczną;

- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci uzbrojenia oraz wymianę sieci napowietrznych, w tym słupów o wysokości poniżej 50 m nad poziom terenu;
- 4) zachowanie istniejących sieci napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV, 15 kV, nn., sieci telekomunikacyjnych i gazowych itp. - dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu usług sakralnych i cmentarza **U/ZC** ustala się:

- 1) dla obiektów sakralnych: kościoła i dzwonnicy wpisanych do rejestru zabytków postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) teren cmentarza i muru cmentarnego objęty jest ochroną na podstawie planu miejscowego zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 8 i 9;
- 3) dla czynnego cmentarza obowiązuje postępowanie zgodne z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 4) dopuszcza się realizację na tym terenie budynku o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m, z dowolną geometrią dachu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną, przeznaczoną pod zieleń na min. 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS** rowów melioracyjnych i ziemnych stawów ustala się:

- 1) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przekrycie rowów i realizację przepustów;
- 3) budowa, przebudowa rowów i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem i postępowanie zgodne z Prawem wodnym.

Rozdział 5

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

§ 20. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1. Układ komunikacyjny obejmuje:
 - 1) drogi publiczne KDGP, KDZ i KDD;
 - 2) drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW i 3KDW;
 - 3) ciągi pieszo-jezdne Kx.
2. Dla dróg publicznych ustala się:
 - 1) dla drogi krajowej, oznaczonej na rysunku **KDGP**:
 - a) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodną z ewidencją gruntów,
 - b) realizację drogi klasy GP zgodnie z przepisami do ustawy o drogach publicznych,
 - c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci uzbrojenia związanego z funkcjonowaniem drogi,
 - d) przy lokalizacji wzdłuż pasa drogowego sieci uzbrojenia nie związanego z funkcją drogi należy postępować zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
 - e) strefa uciążliwości drogi krajowej nr 11 wynosi 130 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wzdłuż pasa drogowego należy zainstalować budowle o wysokości do 20 m, obniżające poziom hałasu do dopuszczalnego dla terenów wymagających ochrony akustycznej wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 4 uchwały,

- f) zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej do działek budowlanych;
- 2) dla drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku **KDZ**:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia, zgodną z ewidencją gruntów i z rysunkiem,
 - b) realizację drogi klasy Z zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - c) dopuszczenie realizacji w pasie drogowym sieci uzbrojenia,
 - d) postępowanie przy realizacji zabudowy wzdłuż pasa drogowego zgodne z ustawą o drogach publicznych;
- 3) dla drogi gminnej, dojazdowej oznaczonej na rysunku **KDD**:
 - a) jedną jezdnię dwupasową klasy D, zgodną z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem,
 - c) dopuszczenie realizacji w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej.

3. Dla dróg wewnętrznych ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku **1KDW**:
 - a) jedną jezdnię dwupasową o szerokości min. 5 m i jednostronny chodnik,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem - min. 10 m;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku **2KDW**:
 - a) jedną jezdnię dwupasową o szerokości 5 m i jednostronny chodnik,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego zamiast jezdni.
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku **3KDW**:
 - a) jedną jezdnię dwupasową o szerokości min. 5 m i min. jednostronny chodnik,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, parkingu i zieleni.

4. Układ drogowy posiada powiązania:

- 1) droga krajowa klasy GP posiada powiązanie z drogą powiatową zbiorczą klasy Z poprzez skrzyżowanie i dalej z drogą gminną dojazdową klasy D;
- 2) drogi te zapewniają powiązanie układu dróg obsługujących (dojazdowej i wewnętrznych) z układem zewnętrznym.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:

- 1) istniejące drogi publiczne KDZ i KDD wymagają modernizacji;
- 2) wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga rozbudowy istniejących dróg publicznych i budowy dróg wewnętrznych.

6. Ilość miejsc parkingowych na obszarze objętym planem wyznaczyć wg następujących wskaźników:

- 1) na terenach MN i RM - na każdej działce budowlanej należy wyznaczyć min. 2 miejsca postojowe, w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu;
- 2) na terenach UM - na 100 m² powierzchni zabudowy usług min. 3 miejsca postojowe;
- 3) na terenach U i UP na 100 m² powierzchni zabudowy usługowej lub produkcyjnej - min. 5 miejsc postojowych;
- 4) dla terenu US - na każde na 100 m² powierzchni zabudowy usługowej min. 3 miejsca

- postojowe;
- 5) dla terenu U/ZC - na każde na 100 m² powierzchni zabudowy usługowej min. 3 miejsca postojowe;
 - 6) zgodnie z przepisami odrębnymi, należy wyznaczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Tereny komunikacji obejmują ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku **Kx**:

- 1) istniejące o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z ewidencją gruntów;
- 2) projektowane o szerokości zgodnej z rysunkiem.

§ 21. Dla terenu elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy lub wymiany istniejącej stacji transformatorowej na słupową lub kubaturową;
- 2) budowę stacji transformatorowej o wysokości do 3,5 m od poziomu terenu z dachem dwu lub czterospadowym o kącie pochylenia połączy do 15° lub budowli o wysokości do 20 m,
- 3) powierzchnię zabudowy budynku do 30 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,80 działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Dla terenu urządzeń kanalizacji ściekowej **K** ustala się:

- 1) możliwość budowy w granicach wyznaczonego terenu przepompowni ścieków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 0% powierzchni działki.

§ 23. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię:
 - a) z systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia 15 kV oraz stacji transformatorowych zapewnia zasilanie w energię elektryczną istniejących obiektów,
 - b) poprzez rozbudowę systemu elektroenergetycznego o projektowaną linię kablową 110 kV, linia podziemna realizowana będzie w granicach pasa technicznego wzdłuż linii napowietrznej 110 kV i w drodze wewnętrznej oraz linii ostępowej i oddziałowej lasu,
 - c) wzdłuż linii napowietrznej (istniejącej) 110 kV wyznacza się pas techniczny wyłączony z zabudowy budynkami o szerokości min. 10 m od skrajnego przewodu istniejącej linii napowietrznej lub 15 m od osi linii,
 - d) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV wyznacza się pas techniczny wyłączony z zabudowy budynkami o szerokości 5 m od osi linii zgodnie z przepisami Prawa energetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych do zabudowy,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę (budowę studni) na działkach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywóz ścieków na stację zlewną na oczyszczalni ścieków,
 - b) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacji ściekowej, poprzez układ kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni K i rurociągów tłocznych, tworzących system

- sieci kanalizacji ściekowej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków;
- 4) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i dróg publicznych) ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne po oczyszczeniu mogą być wprowadzone do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do środowiska na terenie nieutwardzonym działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - b) z pozostałych terenów innych niż wymienionych pod literą a do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do środowiska na terenie nieutwardzonym działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych łączności telekomunikacyjnej i telewizji kablowej (podziemnych), ułożonych w pasie drogowym z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci; budowle o wysokości równej 50 m lub wyższe należy zgłosić zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę, projektuje się indywidualne systemy grzewcze z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii;
 - 7) na terenie objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się z możliwością rozbudowy sieci gazowe wysokiego ciśnienia Dn 400 powyżej 2,5 MPa (rok budowy 1973) i Dn 200 powyżej 2,5 (rok budowy 1998),
 - b) wzdłuż sieci wyznacza się strefy kontrolowane wyłączone z zabudowy budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa budowlanego:
 - dla gazociągu Dn 400 relacji Rogoźno-Piła:
 - zmniejszoną o maksymalnym zasięgu 76 m (t.j. 38 m od osi gazociągu),
 - 35 m od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych i zespołu budynków stanowiących jedno gospodarstwo,
 - 25 m od osi gazociągu do budynków niemieszkalnych i budowli,
 - 38 m od osi gazociągu dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - c) dla gazociągu DN 200 odboczka Trzcianka:
 - 35 m od osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 25 m od osi gazociągu dla zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie,
 - 20 m od osi gazociągu do budynków mieszkalnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - 15 m od osi gazociągu dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - 25 m od osi gazociągu dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - d) przypadku lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż określona wyżej zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń zgodnie z ww. przepisami odrębnymi,
 - e) projektuje się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia w pasach drogowych oraz wzdłuż pasów dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami ustaw o odpadach i o czystości i porządku w gminach:
- a) selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ww. ustawami,
 - b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na działce w celu ukształtowanie terenu pod warunkiem nie przekroczenia zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi;
 - c) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Przepisy końcowe.

§ 24. 1. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, pod realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w §4 ust. 1 pkt 1-6 i 13-16 uchwały.

2. Na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla klas RIIIb i PsIII o powierzchni 3,8987 ha - decyzją nr GZ.tr.057-602-159/14 z dnia 30 maja 2014 roku.

§ 25. W związku z uchwaleniem planu ustala się dla wszystkich terenów objętych planem 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

§ 27. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2
do uchwały XXIX/202/2018
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 23 marca 2018 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie stwierdzenia, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami)

Rada Miejska w Ujściu

stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście.

UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskiej, leży w obszarze przeznaczonym w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście pod zabudowę oraz jest zabudowany wzdłuż drogi powiatowej i gminnej. Teren ten leży pomiędzy granicą gminy Ujście i wsi Ługi Ujskie i lasami na północy i terenem drogi krajowej nr 11 na wschodzie. Od zachodu graniczy z gruntami rolnymi, lasem i istniejącą siecią gazową wysokiego ciśnienia i od południa z drogami gminną i powiatową.

Teren objęty planem miejscowym leży w obszarach objętych formami ochrony przyrody: w obszarze chronionego krajobrazu „Doliny Noteci” w obszarach Natura 2000 „Doliny Noteci” i „Nadnoteckie Łęgi” oraz w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych ONO.

Teren wsi jest wrażliwy na zanieczyszczenie wód podziemnych. Na terenie wsi prowadzona jest realizacja uzbrojenia w sieci: wodociągową i kanalizacji ściekowej. Istniejące sieci to elektroenergetyczna wysokiego, średniego i niskiego napięcia, gazowa wysokiego ciśnienia oraz telekomunikacyjna. Projektowane będzie przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługowo-mieszkaniową, usługową, usługowo-produkcyjną i zabudowę zagrodową. Projektowane będą nowe drogi wewnętrzne, w liniach rozgraniczających tych dróg i na terenie objętym planem miejscowym będą budowane sieci uzbrojenia technicznego.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście uchwalonym uchwałą nr XXV/285/2006 Rady Miejskiej w Ujściu w dniu 19 kwietnia 2006 roku oraz ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście uchwalonym uchwałą nr XXIX/232/2014 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 28 lutego 2014 roku - teren objęty projektem planu miejscowego leży w obszarze zurbanizowanym wsi oraz przylega do terenów na których obowiązuje miejscowy plan.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIX/202/2018
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 23 marca 2018 roku

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono dziewięć uwag.

2. Burmistrz uwzględnił w planie siedem uwag.

3. Odrzucił dwie uwagi:

- 1) właściciela działki nr 344 w Ługach Ujskich wnoszącego o przeznaczenie jej w planie miejscowym pod zabudowę. Działka ta leży poza obszarem przeznaczonym w studium pod zabudowę. Zmiana przeznaczenia działki wymaga wcześniejszego sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście. Uwagę należy odrzucić.
- 2) właścicieli działki nr 316 w Ługach Ujskich wnoszących o przeznaczenie działek nr 316 i nr 317 pod drogę wewnętrzną 1KDW. Droga ma długość około 420 m, a na odcinku działki 316 około 42 m. Zmiana pasa drogowego na krótkim odcinku wymaga przeprojektowania całego osiedla. Uwagę należy odrzucić.

§ 2. Wobec powyższego rozstrzyga się o odrzuceniu dwóch uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXIX/202/2018
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 23 marca 2018 roku

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej wymagana będzie realizacja:

- 1) sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji ściekowej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) sieci elektroenergetycznej kablowej,
- 5) stacji transformatorowej;

zwanych dalej zadaniem inwestycyjnym.

2. Zadanie inwestycyjne obejmuje łącznie wykonanie uzbrojenia terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej, linię kablową elektroenergetyczną i włączenie ich do istniejących sieci w ulicach:

- 1) realizacja zadań określonych w § 1 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 stanowi zadanie własne Gminy Ujście;
- 2) realizacja zadań w zakresie przesyłania i dystrybucji energii określonych w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 zgodnie z Prawem energetycznym.

§ 2.1. Zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1 ust. 1 w pkt 1, 2, 3 zostanie sfinansowane ze środków budżetowych Gminy Ujście i pozyskanych środków.

2. Realizacja zadania inwestycyjnego nastąpi zgodnie z uchwałą budżetową.

3. Inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w uchwale rady gminy w sprawie „Wieloletniej prognozy finansowej”.

Uzasadnienie

do uchwały nr XXIX/202/2018 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany (art. 27 cytowanej wyżej ustawy).

Uchwałami Rady Miejskiej w Ujściu:

- nr XXXIII/193/2008 z dnia 17 lipca 2008 roku ,
- nr XXV/223/2008 z dnia 23 września 2008 roku,

przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w rejonie ulic Baśniowej, Brzozowej i Rzemieślniczej.

Przed podjęciem niniejszej uchwały, burmistrz – stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (skrót opizp) – dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, uchwalone uchwałą nr XXV/285/2006 Rady Miejskiej w dniu 19 kwietnia 2006 roku określa obszar objęty planem we wsi Ługi Ujskie jako obszar zabudowany i rolny przeznaczony pod zabudowę. Tereny objęte planem miejscowym usytuowane są pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługową, mieszkaniowo-usługową, usługowo-produkcyjną. Projektowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy i dostępna będzie z istniejących dróg: powiatowej i gminnych oraz wewnętrznych. We wsi wzdłuż pasów dróg: powiatowej i gminnych zrealizowane są sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna). W trakcie budowy jest sieć wodociągowa i sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjna i tłoczna).

Na terenie wsi zrealizowano:

- sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o długości ponad 2000 mb,
- sieć kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o długości około 2700 mb,
- przepompownię - 1 szt.,
- sieć wodociągową o długości ponad 6200 mb.

Istniejąca zabudowa wyposażona jest w ww. sieci, studnie i szczelne zbiorniki na ścieki bytowe. Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie przyłączona do istniejących sieci. Realizacja planu wymaga rozbudowy sieci (wodociągowej i kanalizacji sanitarnej). Do czasu budowy i rozbudowy sieci projektowane budynki będą przyłączone do istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz zaopatrzone w lokalne gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach. Realizacja planu miejscowego nie wymaga realizacji przez gminę dróg publicznych.

Na terenie objętym planem miejscowym na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i pozwolenia na budowę jest realizowana budowa linii kablowej 110 kV. Projekt planu miejscowego uwzględnia lokalizację budowanej linii 110 kV.

Po rozstrzygnięciu nadzorczym wojewody projekt planu miejscowego został uzupełniony i ponownie zaopiniowany i uzgodniony. Plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 5-26 lipca 2017 r. Odbyła się dyskusja publiczna w dniu 12 lipca 2017 roku.

Do planu miejscowego wpłynęło 9 uwag, do prognozy nie wpłynęły uwagi. Burmistrz w planie miejscowym uwzględnił 7 uwag, 2 uwagi odrzucił.

W planie miejscowym uwzględniono 7 uwag. Plan został ponownie uzgodniony z zarządcą drogi i wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2018 roku do 23 lutego 2018 roku. W dniu 14 lutego 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna. Termin na składanie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy upłynął 9 marca 2018 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

ust 2. 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

7) prawo własności,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko pasmowych,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz.1612 oraz z 2005 r. NR 17, POZ. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.”

Nowe tereny umożliwią rozwój miejsc pracy w powiązaniu z istniejącymi terenami usługowo-produkcyjnymi oraz zapewnią miejsca do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla mieszkańców gminy i miasta Piły. Stanowią uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej wsi. Nowa zabudowa jest sytuowana wzdłuż istniejących dróg, wykorzystuje istniejące sieci infrastruktury technicznej, nie wymaga angażowania środków publicznych na budowę nowych dróg. Przyjęte rozwiązania ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz umożliwiają korzystanie ze środków transportu.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy opizp burmistrz dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenił aktualność studium i planów miejscowych w 2005 roku. Wyniki analizy po opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej gminy zostały przedstawione i przyjęte przez Radę Miejską w Ujściu uchwałą nr XXVIII/234/05 z dnia 24 sierpnia 2005 roku.

Sporządzono nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Ujściu nr XXV/285/2006 z dnia 19 kwietnia 2006 roku. Kolejną zmianę studium przyjęła Rada Miejska w Ujściu uchwałą nr XXIX/232/2014 z dnia 28 lutego 2014 roku.