

**UCHWAŁA NR XXXIV/358/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 14 listopada 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr IV/44/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice, którą zmieniono Uchwałą Nr XIV/270/13 Rady Gminy Stepnica z dnia 6 września 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/44/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1, obręb Kopice, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/313/06 z dnia 23 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/202/2009 Rady Gminy Stepnica z dnia 10 lipca 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr IV/33/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XIV/142/12 Rady Gminy Stepnica z dnia 27 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XVI/153/12 Rady Gminy Stepnica z dnia 22 października 2012 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XVII/180/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/357/14 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 14 listopada 2014 roku, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice.**

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 16,86 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej);
- 4) osie kompozycyjne, punkty kompozycyjne;
- 5) aleje, szpalery drzew; drzewa do zachowania;
- 6) granice stref „W-III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 7) symbole i oznaczenia terenów;
- 8) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- a) obszar 100% biologicznie czynny, z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu (opisany w §6 ust. 7),
- b) proponowany podział działek,
- c) proponowana lokalizacja zabudowy,
- d) postulowany przebieg jezdni, chodników i lokalizacji obiektów sportowych.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 15°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **formy dachów niekonwencjonalne** – należy przez to rozumieć dachy kolebkowe, szklane, powłokowe, kopułowe oraz kombinacje tych form;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu pochyłego;
- 8) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, generujące także powstanie podziałów geodezyjnych;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
  - b) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której bezpośrednio musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
  - b) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
- 12) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;

17) **punkcie kompozycyjnym** - należy przez to rozumieć:

- a) w przypadku punktu wrysowanego na powierzchni proponowanej lokalizacji zabudowy - obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej o 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) w przypadku punktu wrysowanego na powierzchni niezabudowanej – obiekt małej architektury: pomnik lub fontanna;

18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

19) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;

20) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub do najwyższej położonej kalenicy;

21) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;

22) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

23) **zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, zrealizowany na działce o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup> i gabarytach budynku nieco większych niż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

24) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek nawiązujący architektonicznie i kolorystyką elewacji do bryły budynku mieszkalnego, o maksymalnej wysokości do 5,5 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, przeznaczony do przechowywania samochodu lub innego pojazdu mechanicznego;

25) **budynku gospodarczym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, lub mieszkaniowej rezydencjalnej** – należy przez to rozumieć budynek nawiązujący architektonicznie w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego, o maksymalnej wysokości do 5,5 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu służących mieszkańcom budynku mieszkalnego.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, określone w **§14**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**, określone w **§15**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, opisany w **§ 16**;
- 4) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**, opisany w **§ 17**;
- 5) teren zieleni parkowej dla potrzeb usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/ZP**, opisany w **§ 17**;
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, opisane w **§ 18**;
- 7) tereny otwarte, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**, opisane w **§19**;
- 8) tereny wód wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, opisane w **§20**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, określone w **§11** i w **§22**;
- 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**, określone w **§11** i w **§23**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, opisane w **§12** i **§21**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **E** - elektroenergetyka,
  - b) **K** – kanalizacja.

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 5. 1.** Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
  - 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury;
2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów wg następujących zasad:
    - a) dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości,
    - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących za wyjątkiem terenu **UT/ZP**,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam typu **LED**.
  3. Przestrzeń ogólnodostępną należy realizować, jako reprezentacyjną, urzędową i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.



### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Łąki Skoszewskie” (PLB320007), a także w obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018, dla których obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

3. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

4. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów (zgodnie z rysunkiem planu) oraz dopuszcza się wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

5. Ustala się obowiązek realizacji nasadzeń w postaci alei/szpalerów, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się obowiązek realizacji platformy na słupie o wysokości min. 6,0 m dostosowanej do możliwości gniazdowania bocianów, na terenie oznaczonym symbolem ZP.3, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację do 2 dodatkowych tego typu platform na terenach oznaczonych symbolem TO.1 i UT/ZP.

7. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolem MNR, w odległości 20-30 m od granicy terenów oznaczonych symbolem TO (zgodnie z rysunkiem planu), ustala się obowiązek pozostawienia pasa ochronnego, jako obszaru 100% biologicznie czynnego, z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

9. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

10. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

11. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

12. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

13. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

14. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

15. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

16. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.III**, ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:

- obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną/ogólnodostępną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

#### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 1 oraz w § 7.

2. Teren planu znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, ustala się:
  - a) projektowanie i realizowanie wszelkich inwestycji z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi i podtopień;
  - b) rzędną posadowienia poziomu parteru nie niższą niż 1,4 m n.p.m.

#### **Rozdział 7.**

#### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń, podziałów oraz „scaleń i podziałów” terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami przedstawionymi na rysunku planu.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDW**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy dróg: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 2) podział na następujące kategorie dróg: drogi niepubliczne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 1 stanowisko, w garażu lub na powierzchni terenu, na każde mieszkanie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym,
    - b) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każde mieszkanie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym rezydencjalnym,
    - c) 1 stanowisko na jedno mieszkanie w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym,
    - d) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i powierzchni użytkowej usług,
    - e) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne i kulturalne,
    - f) 3 stanowiska na każde 10 miejsc hotelowych/pensjonatowych,
    - g) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi „domu opieki”
    - h) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych osób. przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
  - 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
  - 3) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach wewnętrznych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego grupowego systemu wodociągowego, połączonego z układem zewnętrznym;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty;
- 5) budowę nowych ujęć wody, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie zasad zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, po uprzednim rozpoznaniu hydrogeologicznym.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci poprzez projektowaną przepompownię na terenie oznaczonym symbolem K;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 2) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 5) dopuszczenie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm,
- 3) projektowanie sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg - poza jezdniami, wraz ze strefami kontrolowanymi po obu stronach gazociągu zgodne z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku realizacji budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe należy realizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
- 6) dopuszczenie stosowania, dla celów bytowych i grzewczych gazu bezprzewodowego do czasu realizacji sieci gazowej.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplnienie w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako wolnostojące małogabarytowe na terenach oznaczonych symbolem E;
- 3) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;
- 5) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

- 6) zapewnienie odległości nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów;
- 7) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia na wszystkich drogach;
- 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) Dopuszczenie budowy telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne/ogólnodostępne, inne niż tereny komunikacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających dróg.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.**

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 4809 m<sup>2</sup>, **MN.2** o powierzchni 3534 m<sup>2</sup>, **MN.3** o powierzchni 3637 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.
  - e) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:

- a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 6,0 do 7,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnie działek dla zabudowy szeregowej: od 400 m<sup>2</sup> do 650 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,0 m do 15,0 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony obowiązującej linii zabudowy,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenach oznaczonych symbolami **MN.2**, **MN.3** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.4** o powierzchni 2088 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązująca linia zabudowy bezpośrednio w linii rozgraniczającej drogi;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.
  - e) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego w głębi działki,

- g) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
  - wysokość poziomu gzymsu, okapu od 6,0 do 7,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - między sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - powierzchnie działek dla zabudowy szeregowej: od 400 m<sup>2</sup> do 650 m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,0 m do 13,0 m,
  - dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna od strony obowiązującej linii zabudowy,
  - dopuszcza się dojazd z drogi KDW.7,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **MN.4** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.5** o powierzchni 6105 m<sup>2</sup>, **MN.6** o powierzchni 7584 m<sup>2</sup>, **MN.7** o powierzchni 2464 m<sup>2</sup>, **MN.8** o powierzchni 4891 m<sup>2</sup>, **MN.9** o powierzchni 4091 m<sup>2</sup>, **MN.10** o powierzchni 3403 m<sup>2</sup>, **MN.13** o powierzchni 1679 m<sup>2</sup> ustala się:
- przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – bliźniaczą i wolnostojącą;
  - zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
      - obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
      - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
      - oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.
  - e) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego w głębi działki,
  - g) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 7,0 do 10,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 3,0 do 6,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnie działek dla zabudowy wolnostojącej: od 700 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnie działek dla zabudowy bliźniaczej: od 600 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokości frontów działek dla zabudowy wolnostojącej: od 20,0 m do 42,0 m,
  - e) szerokości frontów działek dla zabudowy bliźniaczej: od 16,0 m do 20,0 m,
  - f) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla terenu MN.5 dopuszcza się dojazd z drogi KDW.7.
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenach oznaczonych symbolami **MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.13** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.11** o powierzchni 1828 m<sup>2</sup>, **MN.12** o powierzchni 3913 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;



2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi, oraz bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZP.3;

- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających, 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem TO.7,

- oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.

e) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,

f) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego w głębi działki,

g) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:

a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku od 7,0 do 10,0 m,

c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 3,0 do 6,5 m;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) kąt nachylenia od 30° do 45°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:

a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;

7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnie działek dla zabudowy wolnostojącej: od 700 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,

c) szerokości frontów działek dla zabudowy wolnostojącej: od 20,0 m do 32,0 m,

d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony obowiązującej linii zabudowy,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenach oznaczonych symbolami **MN.11**, **MN.12**, występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej, oznaczonego symbolem **MNR.1** o powierzchni 18120 m<sup>2</sup>, **MNR.2** o powierzchni 11020 m<sup>2</sup>, **MNR.3** o powierzchni 5875 m<sup>2</sup>, **MNR.4** o powierzchni 5238 m<sup>2</sup> ustala się:

1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi;

- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3,0 m od granicy obszaru pasa ochronnego 100% biologicznie czynnego, oznaczonego na rysunku planu zielonym szrafem, 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem **KX.3**;

- oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 15% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni działki,

d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.

e) w odległości min. 20 - 30 m (zgodnie z rysunkiem planu) od granicy terenów oznaczonych symbolem **TO**, ustala się obowiązek pozostawienia pasa ochronnego, jako obszaru 100% biologicznie czynnego, z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

f) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,

g) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego w głębi działki,

h) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:

a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku od 7,0 do 12,0 m,

c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,0 do 7,5 m;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) kąt nachylenia od 25° do 45°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:

a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,

b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;

7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnie działek dla zabudowy wolnostojącej: min. 2000 m<sup>2</sup>,

- c) szerokości frontów działek dla zabudowy wolnostojącej: min. 6,0 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 75-90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenów oznaczonych symbolami **MNR.1**, **MNR.2**, **MNR.3**, **MNR.4** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** o powierzchni 890 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZP.2;
    - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.
  - e) dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 50% powierzchni elewacji;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
  - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 8,0 do 12,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,0 do 9,5 m;
  - d) wysokość budynku w miejscu lokalizacji dominanty do 15,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie oraz formy niekonwencjonalne,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;

- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony obowiązującej linii zabudowy,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **U** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

**§ 17. 1.** Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem **UT** o powierzchni 3459 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę usługi turystyki, gastronomię, usługi ogólne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, usługi hotelarskie, usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, dom opieki z lokalami mieszkalnymi, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy (prostokąt o wymiarach 33x60 m), zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45% powierzchni terenu UT,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu UT,
  - d) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,4 m n.p.m.
  - e) dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 4 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
- a) od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 8,0 do 15,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,0 do 9,5 m,
  - d) wysokość budynku w miejscu lokalizacji punktu kompozycyjnego (dominanty) do 18,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, wielospadowych o symetrycznym układzie kompozycyjnym nawiązującym do oznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej, z dominantą zlokalizowaną zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 55°, dopuszcza się dachy płaskie oraz formy niekonwencjonalne,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KDW.1 poprzez plac z nawrotką, przebiegający przez teren UT/ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

- 10) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku na terenie UT.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UT/ZP**, o powierzchni 14720 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej towarzyszącej obiektowi zlokalizowanemu na terenie **UT** oraz tereny sportu i rekreacji;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
    - c) obowiązek zachowania dostępu oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów,
    - d) dopuszcza się lokalizację basenu, boisk i kortów tenisowych, z preferowaną lokalizacją zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu **UT/ZP**,
    - g) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych; dopuszcza się ogrodzenie kortów i boisk o wysokości do 3,5 m
  - 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
  - 5) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **KDW.1** oraz z terenu **UT**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3;
  - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- § 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.1**, o powierzchni 310 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni parkowej urządzonej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
    - b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
    - c) dopuszcza się realizację małej architektury i placu zabaw,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
    - e) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
  - 5) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,
    - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;
  - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **ZP.1** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.2**, o powierzchni 654 m<sup>2</sup> ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni parkowej urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,

b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,

c) dopuszcza się realizację małej architektury,

d) nakazuje się realizację punktu kompozycyjnego (pomnika lub fontanny) w centralnej części placu, zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu,

f) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic;

3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: nie dopuszcza się grodzenia terenu;

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;

5) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych;

6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **ZP.2** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.3**, o powierzchni 513 m<sup>2</sup> ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni parkowej urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,

c) dopuszcza się realizację małej architektury,

d) ustala się obowiązek realizacji platformy na słupie o wysokości min. 6,0 m dostosowanej do możliwości gniazdowania bocianów,

e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu,

f) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic;

3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: nie dopuszcza się grodzenia terenu;

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;

5) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych;

6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **ZP.3** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **TO.1** o powierzchni 12030 m<sup>2</sup>, **TO.2** o powierzchni 11890 m<sup>2</sup>, **TO.3** o powierzchni 9438 m<sup>2</sup>, **TO.4** o powierzchni 255 m<sup>2</sup>, **TO.5** o powierzchni 410 m<sup>2</sup>, **TO.6** o powierzchni 409 m<sup>2</sup>, **TO.7** o powierzchni 2030 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: pod tereny otwarte – z zachowaną naturalną roślinnością i/lub łąki i pastwiska;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
  - d) dopuszcza się realizację małej architektury,
  - e) dopuszcza się wytyczenie ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych z nawierzchni naturalnej, przepuszczalnej lub kładek drewnianych i pomostów,
  - f) dopuszcza się możliwość realizacji platformy na słupie o wysokości min. 6,0 m dostosowanej do możliwości gniazdowania bocianów zgodnie z §6 ust 6,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna - 100% powierzchni terenu,
  - h) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic;
- 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: nie dopuszcza się grodzenia terenu;
- 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 5) wymogi komunikacyjne:
  - a) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych,
  - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenu oznaczonego symbolem **TO.7** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **WS.1** o powierzchni 1541 m<sup>2</sup>, **WS.2** o powierzchni 588 m<sup>2</sup>, **WS.3** o powierzchni 139 m<sup>2</sup>, **WS.4** o powierzchni 827 m<sup>2</sup>, **WS.5** o powierzchni 554 m<sup>2</sup>, **WS.6** o powierzchni 405 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: pod wody otwarte (śródlądowe wody powierzchniowe);
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
  - b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - 100% powierzchni terenu,
  - d) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic;
  - e) zakaz prowadzenia w promieniu 3 m od terenów **WS** prac ziemnych mogących obniżyć zwierciadło wód gruntowych.
- 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: nie dopuszcza się grodzenia terenu;
- 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 5) wymogi komunikacyjne:
  - a) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych,
  - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;

- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenu oznaczonego symbolem **WS.5** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E.1 – E.2** o powierzchni od 33 m<sup>2</sup> do 35 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - c) ustala się minimalną rzędną posadowienia - nie niższą niż 1,4 m n.p.m.
- 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenach oznaczonych symbolami **E.1, E.2** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** o powierzchni 136 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenie oznaczonym symbolem **K** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

## **Rozdział 12.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 22. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 13.**

### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury i komunikacji**

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW** i **KX** ustala się:

- 1) parametry dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
  - a) drogi wewnętrzne, **KDW** – 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ciąg pieszy, **KX.1, KX.2, KX.3, KX.4**, - 3,0 – 7,0 m;
- 4) parametry dróg w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;



3. W zakresie komunikacji pieszej **KX.1- KX.3** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;

4. W zakresie komunikacji pieszej **KX.4** ustala się: zastosowanie nawierzchni naturalnej, przepuszczalnej lub kładek i pomostów drewnianych,

5. Ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu;

6. Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających pozostałych dróg;

7. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na terenach oznaczonych symbolami **KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.7, KX.1, KX.2** oraz na części terenów oznaczonych symbolami **KDW.1, KX.3** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 24. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- |                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 1) dla terenów <b>MN</b>            | 25%; |
| 2) dla terenów <b>MNR</b>           | 25%; |
| 3) dla terenów <b>U</b>             | 20%; |
| 4) dla terenów <b>UT</b>            | 10%; |
| 5) dla terenów <b>UT/ZP</b>         | 5%;  |
| 6) dla terenów <b>ZP</b>            | 1%;  |
| 7) dla terenów <b>TO, WS</b>        | 1%;  |
| 8) dla terenów <b>KDW, KX, E, K</b> | 1%;  |

§ 25. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

§ 27. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Stepnica.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

---

<sup>1</sup>Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 183/1 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 192 I 283, OBRĘB KOPICE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/358/14  
Rady Miejskiej w Stepnicy  
z dnia 14 listopada 2014r.

SKALA 1:1000

## OZNACZENIA GRAFICZNE:

1.1.1. GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MIN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MUR TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ

U TERENY USŁUG

UT TERENY USŁUG TURYSTYKI

TO TERENY ZIELENI PARKOWE

OT TERENY ZIELENI POKRÓJOWE

OTW TERENY OTWARTE

WS TERENY WÓD WIEWIĘTRZNYCH

KDW TERENY CIĄGÓW WIEWIĘTRZNYCH

KX TERENY DROG WIEWIĘTRZNYCH

E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E-E ELEKTROENERGETYKA

K-K KANALIZACJA

— LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

— LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

— OSIE KOMPOZYCYJNE

— PUNKTY KOMPOZYCYJNE

— ALEJE, SZPALERY DRZEW / DRZEWA DO ZACHOWANIA

— GRANICE STREFY WĄŻIT OGRANICZONEJ

— OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

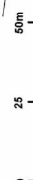
— STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

— OBSZAR 100% BIOLOGICZNE CZYNNY, ZACHOWANIEM NATURALNEGO WSKRĘTANIA TERENU

— PROPONOWANY PODZIAŁ DZIAŁEK

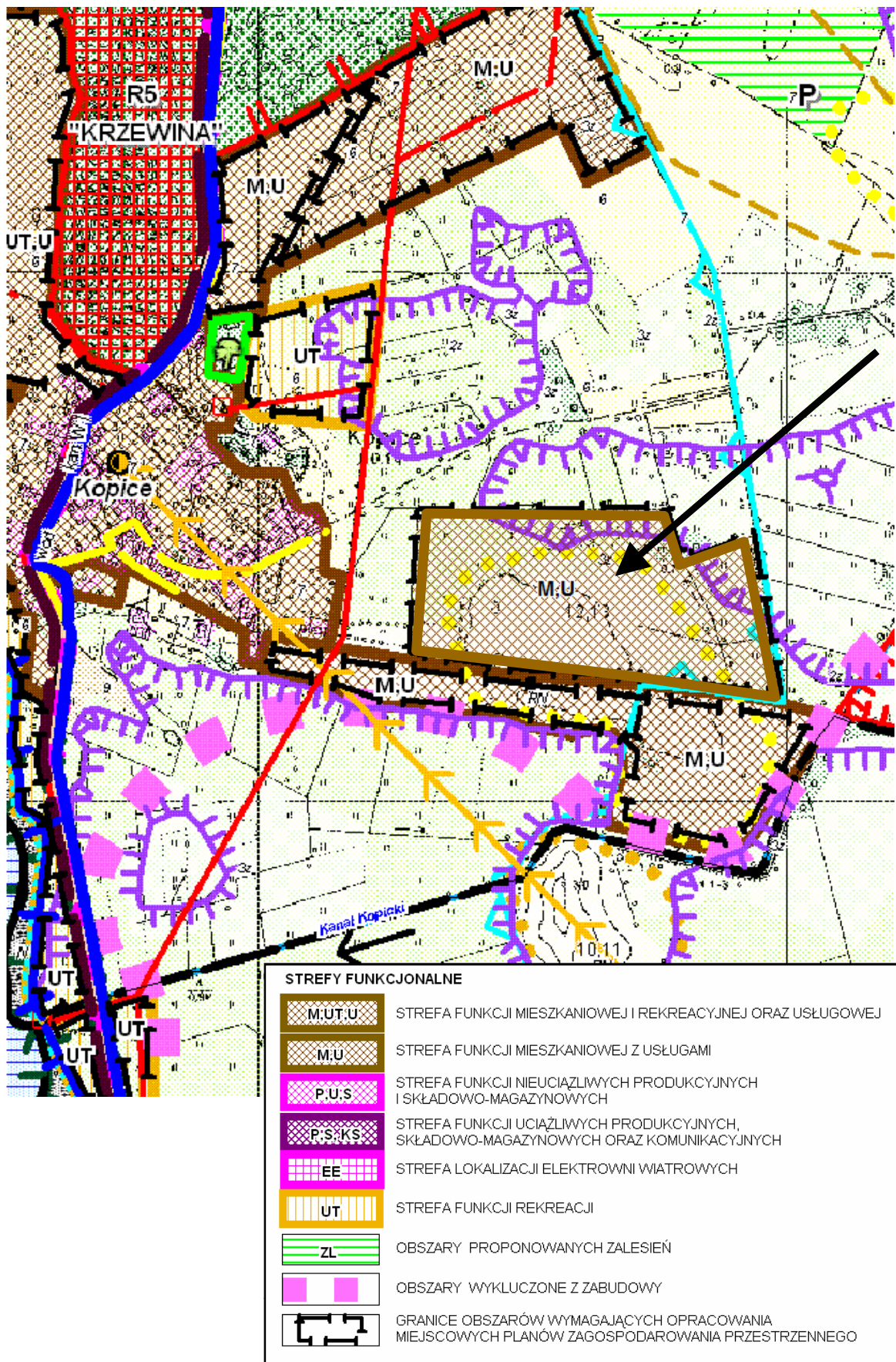
— PROPONOWANA LOKALIZACJA ZABUDOWY

— POSTULOWANY PRZEBIEG JEZDNI, CHODNIKÓW I LOKALIZACJI OBIEKTÓW SPORTOWYCH





### Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica dla terenu objętego planem



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/358/14  
Rady Miejskiej w Stepnicy  
z dnia 14 listopada 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Stepnicy nie podejmuje rozstrzygnięcia uwag, ponieważ podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/358/14  
Rady Miejskiej w Stepnicy  
z dnia 14 listopada 2014 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Stepnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr 183/1 oraz części działek nr 192 i 283, obręb Kopice nie przewiduje się realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, ponieważ na ww. działce nie występują tereny publiczne.

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379.