

**Uchwała nr .../.../26
Rady Gminy Puck
z dnia 24 września 2026 r.**

Druk nr 298

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miejscowości Radoszewo (zabudowania)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) w zw. z uchwałą nr XII/112/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania),

**Rada Gminy Puck
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania), zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, przyjętego uchwałą Nr XXVI/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 3 października 2000 r. ze zmianami.

2. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 10,72 ha.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Część tekstowa planu składają się z:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy wprowadzające;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: liczba oznaczająca numer terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie terenu;
 - 6) przeznaczenie terenu:
- a) MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

- b) MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- c) MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- d) US-UK - teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- e) KDD - teren komunikacji drogowej publicznej,
- f) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- g) IKP - teren infrastruktury technicznej – teren przepompowni ścieków,
- h) IE - teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki,
- i) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- j) RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- k) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: kuźnia, park podworski z aleją dojazdową (znajdującą się poza obszarem planu);
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałościami zabudowy folwarcznej;
- 9) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;
- 10) trasy historycznych dróg;
- 11) historyczny dojazd w zespole zabudowy folwarcznej;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) cenne okazy drzew do zachowania i ochrony;
- 14) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 15) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 16) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 17) teren złóż kopaliny soli kamiennej „Zatoka Pucka” SK 293 – cały obszar objęty planem;
- 18) granice krajobrazu priorytetowego Starzyński Dwór (KOD 22-313.51.50)
- 19) ustalenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu miejscowego: aleja drzew wzdłuż ul. Topolowej, nazwy ulic, kierunki dróg.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **dach dwuspadowy symetryczny** - rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z dwóch (dach dwuspadowy dwupołaciowy) lub większej liczby połaci (dach dwuspadowy wielopołaciowy), których pary łącząc się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzą kalenice dachu w osi budynku lub każdej z jego części i posiadają symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości; symetria dachu nie oznacza symetrii rzutu poziomego połaci dachowej, ani symetrii usytuowania drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych dachu, takich jak kominy, lukarny, wyłazy dachowe i okna połaciowe oraz zadaszenia wykuszy, wystawek, loggii, ryzalitów, itp.;
- 2) **połać główna dachu symetrycznego** - część zadaszenia, której konstrukcja opiera się na zarysie rzutu poziomego głównej części bryły budynku lub głównej części innego obiektu budowlanego, o kształcie prostokątnym (dach dwuspadowy symetryczny) lub innym, dominująca swoją powierzchnią i wysokością usytuowania kalenicy nad pozostałymi częściami zadaszenia;
- 3) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia poszczególnych połaci maksymalnie do 12°;
- 4) **infrastruktura techniczna** - sieci, przyłącza, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne i urządzenia rozsączające), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw;
- 5) **jaskrawe kolory** - kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw, oraz nie będący materiałem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych

(tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny, drewno);

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowana płaszczyzna elewacji budynków ani obiektów towarzyszących. Linia ta nie dotyczy:

a) części budynku znajdującej się całkowicie pod ziemią oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) elementów budynku takich jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 1,50 m i na odcinku nie dłuższym niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują,

c) okapów dachu, które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m;

7) **obiekty towarzyszące** - obiekty związane z funkcją podstawową, takie jak: budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki garażowo-gospodarcze, altany, szklarnie, wiaty, itp.;

8) **obowiązująca linia zabudowy** - linie ustalone na rysunku planu, określające obowiązujące usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków;

9) **odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje** - w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 68 ze zm.);

10) **strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - pasy wielowarstwowej zieleni o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, formowanej piętrowo, o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

11) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;

12) **teren** - teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualny numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu;

13) **usługi nieuciążliwe** - usługi z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów stolarskich i ślusarskich, stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych w tym blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów, serwisów samochodowych, auto-złom itp.;

14) **front działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

15) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego. W przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) **nadbudowa** – należy przez to rozumieć zwiększenie wysokości obiektu budowlanego z zachowaniem powierzchni zabudowy zajmowanej przez obiekt jak przed nadbudową.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 4.1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, oznaczone w tekście i na rysunku planu:

1) cyfrą arabską oznaczającą kolejny numer terenu,

2) symbolem klasy przeznaczenia terenu.

Numeracja terenów jest ciągła w ramach całego planu.

2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Przeznaczenie terenów odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Tereny przeznaczone pod zabudowę:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, oznaczony w planie jako MNW-MNB,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony w planie jako MN-MW-U,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony w planie jako MN-U,
- d) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony w planie jako RZP,
- e) teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony w planie jako US-UK.

3. Tereny przeznaczone do innego zainwestowania:

- 1) teren zielni urządzonej, oznaczony w planie jako ZP;
- 2) teren infrastruktury technicznej:
 - a) teren infrastruktury technicznej – teren przepompowni ścieków, oznaczony w planie jako IKP,
 - b) teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki, oznaczony w planie jako IE;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w planie jako KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w planie jako KR.

4. Tereny z zakazem zabudowy:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony w planie jako RN.

5. Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających na tym terenie, w zakresie ustalonym w odpowiedniej karcie terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) dla elewacji budynków stosować: cegłę, kamień, drewno (lub imitacje tych materiałów), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, bieli. Dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 30% danej elewacji. Dopuszcza się licówki ceglane, deskowanie w szczytach, zaś kamień dopuszcza się wyłączenie w części cokołowej budynków. Dla budynków mieszkalnych ustala się zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi typu siding, klinkier, okładziny z tworzyw sztucznych, imitacje drewna i kamienia. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dla budynków w terenie 17RPZ dopuszcza się blachę w kolorach jak wyżej, zaś kamień dopuszcza się wyłączenie w części cokołowej budynków;
- 2) dla dachów stosować materiały w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego, szarego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku. W dachach dopuszcza się okna połaciowe, lukarny. Dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- 3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
- 4) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej, pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego i elewacji;
- 5) dla obiektów zabytkowych i dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

- 6) ustala się usytuowanie budynków na działce budowlanej, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 7) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W obszarze objętym planem znajduje się pomnik przyrody nr 523 (drzewo - jesion wyniosły, przyjęty zarządzeniem nr 42/86 Wojewody Gdańskiego z dnia 25 listopada 1986 r.) położony na działce nr 591, wskazany orientacyjnie na rysunku planu. Obowiązuje ochrona drzewa zgodnie z odrębnymi przepisami.

2. W obszarze objętym planem znajdują się cenne okazy drzew, wskazane orientacyjnie na rysunku planu, dla których ustala się bezwzględne zachowanie i ochronę. Dopuszcza się cięcia sanitarne uzasadnione stanem zachowania drzewa, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego.

3. W obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;

2) lokalizacji inwestycji mogących spowodować poważne awarie zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

4. W obszarze objętym planem ustala się nakaz:

1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

2) stosowania dla kształtowania stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej i innych powierzchni biologicznie czynnych drzew, krzewów, zieleni niskiej z udziałem gatunków zimozielonych o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi. Powierzchnię stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej na działce wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla danego terenu;

3) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

4) wprowadzenia na parkingach terenowych obejmujących powyżej 10 miejsc postojowych drzew w proporcji minimum 1 drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych;

5) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

5. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

1) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;

2) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;

3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczania dla środowiska gruntowo-wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonych funkcji musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zaś pomieszczenia w obiektach budowlanych przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) przy lokalizacji obiektów usługowych należy uwzględnić wymogi ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

6) wykonywanie prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz terenów realizacji infrastruktury technicznej;

7) do utwardzenia placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

a) dla terenów o symbolu MNW-MNB, MN-MW-U, MN-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) dla terenów o symbolu US-UK i ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań nieemisyjnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie ochrony wód ustala się:

a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych,

b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami podanymi w § 15 ust. 4,

c) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy;

5) konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych; dopuszcza się skanalizowanie cieków i rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania nienaruszalności przepływu wód;

6) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, a w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;

7) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w karcie danego terenu.

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

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty i tereny zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków:

1) kuźnia z 2 poł. XIX w., zlokalizowana na działce nr 684 obręb ewidencyjny Starzyński Dwór, oznaczona na rysunku planu. Dla budynku ustala się:

a) ochronę historycznej bryły w tym kształtu dachu, dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,

zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku oraz zakaz ocieplania zewnętrznego budynku. Ochronie podlega również historyczna lokalizacja budynku,

- b) zakaz umieszczania na budynku i na gruncie działki, na której zlokalizowany jest budynek paneli fotowoltaicznych,
- c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (roboty budowlane) związane z budynkiem i dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w lit. a, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) park podworski z XIX w. z aleją dojazdową (znajdącą się poza obszarem planu), na działce nr 511 i nr 534 obręb ewidencyjny Starzyński Dwór, oznaczony na rysunku planu. Dla parku ustala się:

- a) ochronę historycznego zagospodarowania parku, usytuowania i formy elementów historycznej kompozycji parku, w tym: ochronę starodrzewu, historycznego ukształtowania terenu, zieleni komponowanej,
- a) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych na ciągach pieszych - kostka kamienna, nawierzchnie żwirowe, drewniane, mineralne,
- b) zakaz lokalizacji zainwestowania innego niż związanego z ochroną, rewaloryzacją oraz konserwacją obszaru zabytkowego i jego historyczną funkcją. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, wiat oraz urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w sposób niekolidujący z historyczną zielenią,
- c) zakaz lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii,
- d) wszelkie działania w obrębie parku należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem występują budynki i tereny o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ustaleniami planu:

1) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 9/2 obręb ewidencyjny Starzyński Dwór, budynek mieszkalny zlokalizowany na działkach nr 496, nr 497, nr 498 i nr 499 obręb ewidencyjny Starzyński Dwór, dwa budynki gospodarcze znajdujące się na działce nr 591 obręb ewidencyjny Starzyński Dwór – oznaczone na rysunku planu; dla budynków ustala się:

- a) ochronę i zachowanie historycznej formy architektonicznej bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów drzwiowych i okiennych, podziału stolarki okiennej, a także historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki. Ochronie podlega również historyczna lokalizacja budynków,
- b) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynków pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu tych elementów,
- c) zakaz rozbudowy i nadbudowy, umieszczania nowych lukarn,
- d) zakaz lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii na powierzchni działki, na której zlokalizowane są budynki. Dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca na dachach budynków na maksymalnie 50% powierzchni połaci dachu,
- e) dopuszcza się rozbiórki obiektów pod warunkiem, że przy ich odbudowie lub budowie nowych obiektów zostaną utrzymane warunki, o których mowa w lit. a), lit. c) oraz lit. d);

2) zespół dworsko-parkowy z pozostałością zabudowy folwarcznej, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu. Dla strefy ustala się:

- a) ochronę zachowanego układu przestrzennego, walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych istniejącej struktury przestrzennej,
- b) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej:
 - zakaz lokalizacji dominant przestrzennych,

- zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych z głównych ciągów komunikacyjnych;
- zakaz lokalizacji anten telekomunikacyjnych, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych),
- c) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji historycznej tradycji budowlanej miejscowości – w rejonach wyznaczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- d) lokalizację nowej zabudowy w sposób niezagrożający drzewom znajdującym się na obszarze parku i wzdłuż ul. Topolowej (usytuowaną poza obszarem objętym planem);
- 3) trasy historycznych dróg - oznaczone orientacyjnie na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) możliwość utwardzenia i wytrasowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnej (zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej) – nie dotyczy słupów oświetleniowych.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDD, gdzie obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak zielen, infrastruktura techniczna itp.;
 - 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów, instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni. Ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stanowiących niezbędne wyposażenie dróg;
 - 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczą działek pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz nie dotyczą infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania (zwane dalej „mp”):
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny i 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
 - 3) dla zabudowy usługowej: minimum 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 4) dla funkcji produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: minimum 2 mp/na 5 zatrudnionych;
 - 5) dla infrastruktury technicznej, terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji: dowolny.
3. Dla funkcji wymienionych w ust. 2 pkt. 1-4 każdorazowo należy dodatkowo określić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczna miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczna miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczna miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich ogólna liczna wynosi więcej niż 100.
 Miejsca te wliczają się do bilansu miejsc do parkowania określonych w ust. 2.

4. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

- 1) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach terenu działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne:

- 1) grunty rolne klasy RIIb o powierzchni 1,2313 ha - na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.339.2025 z dnia 7 maja 2026 r.;
- 2) grunty rolne klasy RIVb o powierzchni 0,4949 ha na podstawie niniejszego planu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż kopaliny soli kamiennej „Zatoka Pucka” SK 293.

3. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych.

5. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

6. Wschodni fragment obszaru objętego planem, zaznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Starzyński Dwór (KOD 22-313.51.50) wyznaczonych w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego (uchwała Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.). Ustalone przeznaczenie terenów fragmentów obszaru planu znajdującego się w granicach krajobrazu priorytetowego nie narusza rekomendacji i wniosków dotyczących tego krajobrazu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych:

1) minimalna powierzchnia działki: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) w terenach oznaczonych symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 7MN-MW-U – 14 m,

b) w terenach oznaczonych symbolami 5MN-U, 6MN-U, 8MN-MW-U – 18 m,

c) w pozostałych terenach dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: minimum 45° maksimum 135°.

3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do działki gruntu przeznaczonej na powiększenie przylegającej działki budowlanej ani wydzielen na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których dopuszcza się powierzchnie, szerokość frontu działki i kąt położenia granic jako dowolne.

4. W zakresie podziału nieruchomości w obszarze objętym planem obowiązują ustalenia jak w ust. 2 i ust. 3. Dodatkowo dla nowo wydzielanych działek stanowiących drogi wewnętrzne inne niż oznaczone symbolem KR obowiązuje:

- 1) szerokość działki drogowej nie mniejsza niż 8,0 m; w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 2) wykonanie narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych lub na połączeniu placów do zawracania z pozostałym odcinkiem drogi wewnętrznej.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

2. Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć, w których sąsiedztwie obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości:

- dla linii średniego napięcia wynoszącej 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony),
- dla linii niskiego napięcia wynoszącej 7 m (po 3,50 m od osi linii w obie strony).

Każdorazowa zmiana zagospodarowania terenu w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci elektroenergetycznej. Ograniczenia w pasie ochrony funkcyjnej nie obowiązują w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych bądź ich likwidacji.

3. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych osób z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym między innymi poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich t.j.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.

4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszczalne są następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania obiektów i terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp., a także zieleń towarzyszącą oraz infrastrukturę techniczną;

5. Dla stanu istniejącego ustala się:

- 1) jeśli istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy obiektów istniejących przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;
- 2) jeśli wysokość obiektów istniejących przekracza wartości ustalone w planie, dopuszcza się jej zachowanie;
- 3) dopuszcza się remont istniejącej zabudowy;
- 4) w przypadku przebudowy lub nadbudowy budynków wymagane jest uwzględnianie ustaleń przewidzianych w planie.

6. Na obszarze objętym planem zakaz zabudowy ustala się w granicach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych jako RN.

7. Na całym terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz biogazowni, zaś pozostałe mikroinstalacje można lokować z uwzględnieniem zasad wskazanych w § 8 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, a także w § 8 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

8. Ustalenia zawarte w kartach terenów, dotyczące formy dachu, nie dotyczą zadaszenia drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych, takich jak lukarny, loggie, wykusze, ryzality, wystawki itp., dla których dopuszcza się dowolną formę dachu.

9. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie do potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z obszarami otaczającymi poprzez ul. Topolową - droga publiczna powiatowa nr 1508 G (znajdującą się poza obszarem planu) - przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej i północnej oraz poprzez ul. Kłanińską - droga gminna - przebiegającą w południowej części obszaru objętego planem i prowadzącą od ul. Topolowej do miejscowości Kłanino w gminie Krokowa.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają projektowane oraz istniejące układy komunikacyjne w tym obszary znajdujące się poza teren objętym planem. Zasady dostępności do terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Drogę publiczną w obszarze objętym planem stanowią istniejące drogi lokalne, oznaczone w planie symbolami 10KDD (ul. Topolowa) oraz 11KDD (ulica Kłanińska).

4. Uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12KR.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków:

1) do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) ścieki przemysłowe i technologiczne odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz przyłączenia obiektów do tej sieci, zaś zbiorniki bezodpływowe zlikwidować lub przystosować do gromadzenia wód opadowych i roztopowych;

5) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, na której powstają;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem.

4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni azurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych:

- a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,
 - b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych:
- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ustala się obowiązek retencjonowania wód z minimum 30% powierzchni dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - pośrednio lub bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu kanalizacji deszczowej,
 - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, takich jak oczka wodne, ogrody kieszonkowe, ogrody deszczowe, łąki kwietne itp.;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia terenu drogi powiatowej nr 1508G (ul. Topolowej) na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych lub ze zbiorników na gaz.

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
- 2) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu oraz usuwania sieci i obiektów elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy;
- 3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem zasad podanych w § 13 ust. 7.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub remont infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii teletechnicznych lub teleinformatycznych na całym obszarze objętym planem.

8. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie usuwania stałych odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Stawka procentowa

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano w poszczególnych kartach terenu zawartych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 18.1. Karta terenu o symbolu: **1MNW-MNB** (powierzchnia ok. 0,31 ha); **2MNW-MNB** (powierzchnia ok. 0,53 ha); **3MNW-MNB** (powierzchnia ok. 0,42 ha); **4MNW-MNB** (powierzchnia ok. 0,51 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) w przypadku zabudowy wolnostojącej – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- b) w przypadku zabudowy bliźniaczej – maksymalnie jeden budynek (rozumiany jako jeden segment budynku w zabudowie bliźniaczej) na jednej działce budowlanej,

c) obiektów towarzyszących:

- w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.

Budynki, o których mowa w lit. c) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. a) oraz lit. b),

d) infrastruktury technicznej,

e) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe symetryczne; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków mieszkalnych: od 35° do 45°,
- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- b) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,
- e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,
- f) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej w planie jako 11KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie jako 12KR;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 19.1. Karta terenu o symbolu: **5MN-U** (powierzchnia ok. 1,10 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowa),
 - c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej; dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym (zabudowa mieszkaniowo-usługowa),
 - d) budynków usługowych do świadczenia usług, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13 (zabudowa usługowa),
 - e) obiektów towarzyszących:
 - w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
 - w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.
- Budynki, o których mowa w lit. e) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. b), lit. c) i lit. d),
- f) infrastruktury technicznej,
 - g) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) zabudowy szeregowej,
- b) zabudowy bliźniaczej,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

1) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) dla budynków usługowych: 11,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków mieszkalnych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy

dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla budynków usługowych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
 - dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub płaskie,
 - dla innych obiektów budowlanych: dowolne,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:
- dla budynków mieszkalnych: od 35° do 45°,
 - dla budynków usługowych: od 20° do 30° lub od 40° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°;
 - dla innych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

f) główna bryła budynków mieszkalnych i budynków usługowych kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta o proporcjach boków w przedziale od 1:1,3 do 1:2,5,

g) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13. Wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym w planie jako 10KDD i 16RN ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej – oznaczonej na rysunku planu, w której dopuszcza się przejścia piesze i dojazdy oraz możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowa) znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej w planie jako 10KDD;

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej; zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 20.1. Karta terenu o symbolu: **6MN-U** (powierzchnia ok. 0,65 ha);

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowa),

c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego lub kilka budynków usługowych na jednej działce budowlanej; dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym (zabudowa mieszkaniowo-usługowa),

d) budynków usługowych do świadczenia usług, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13 (zabudowa usługowa),

e) obiektów towarzyszących:

- w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,

- w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.

Budynki, o których mowa w lit. e) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. b), lit. c) i lit. d),

f) infrastruktury technicznej,

g) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

a) zabudowy szeregowej,

b) zabudowy bliźniaczej,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,

b) dla budynków usługowych: 11,0 m,

c) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 6,0 m,

d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków mieszkalnych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla budynków usługowych, budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy symetryczny lub dach płaski,

- dla innych obiektów budowlanych: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków mieszkalnych: od 35° do 45°,

- dla budynków usługowych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 30° lub od 40° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,

- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,

- dla innych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

f) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej w planie jako 11KDD;

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 21.1. Karta terenu o symbolu: 7MN-MW-U (powierzchnia ok. 0,27 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowa),
- c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku lub kilku budynków usługowych na jednej działce budowlanej; dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym (zabudowa mieszkaniowo-usługowa),
- d) budynków wielorodzinnych; dopuszcza się lokale użytkowe w budynku wielorodzinnym,
- e) budynków usługowych do świadczenia usług, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13 (zabudowa usługowa),
- f) obiektów towarzyszących:

- w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.

Budynki, o których mowa w lit. f) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. b), lit. c), lit. d) i lit. e),

g) infrastruktury technicznej,

h) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m,

b) dla budynków wielorodzinnych: 11,0 m,

c) dla budynków usługowych: 11,0 m,

d) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 6,0 m,

e) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
- dla budynków usługowych: nad główną bryłą budynku dwuspadowy symetryczny lub płaski,
- dla budynków wielorodzinnych: nad główną bryłą budynku dwuspadowy symetryczny lub płaski,
- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: nad główną bryłą budynku dwuspadowy symetryczny lub płaski,
- dla obiektów towarzyszących oraz innych obiektów budowlanych: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: od 35° do 45°,
- dla budynków wielorodzinnych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,
- dla budynków usługowych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 30° lub od 40° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,
- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,
- dla innych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków wielorodzinnych i budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

f) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowa) znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej w planie jako 11KDD;

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 22.1. Karta terenu o symbolu: **8MN-MW-U** (powierzchnia. ok. 1,65 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowa),
- c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej; dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym (zabudowa mieszkaniowo-usługowa),
- d) budynków wielorodzinnych; dopuszcza się lokale użytkowe w budynku wielorodzinnym,
- e) budynków usługowych do świadczenia usług, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13 (zabudowa usługowa),

f) obiektów towarzyszących:

- w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.

Budynki, o których mowa w lit. f) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. b), lit. c), lit. d) i lit. e),

g) infrastruktury technicznej,

h) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- b) nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7; w terenie znajduje się okaz drzewa do zachowania i ochrony, oznaczony orientacyjnie na rysunku planu.

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

1) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2;

3) w południowej części terenu przebiega trasa historycznej drogi, oznaczona na rysunku planu; dla drogi obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m,

b) dla budynków wielorodzinnych: 11,0 m,

c) dla budynków usługowych: 11,0 m,

d) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 6,0 m,

e) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla budynków usługowych: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla budynków wielorodzinnych: nad główną bryłą budynku dwuspadowy symetryczny lub płaski,

- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: nad główną bryłą budynku dwuspadowy symetryczny lub płaski,

- dla innych obiektów budowlanych: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: od 35° do 45°,

- dla budynków wielorodzinnych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,

- dla budynków usługowych: od 20° do 30° lub od 40° do 45°,

- dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych od 20° do 45°, w przypadku dachów płaskich do 12°,

- dla innych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków wielorodzinnych i budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

- f) główna bryła budynków mieszkalnych, budynków usługowych i budynków wielorodzinnych kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta o proporcjach boków w przedziale od 1:1,3 do 1:2,5,
- g) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.
- 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.
- 10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowa) znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej w planie jako 10KDD i 11KDD;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.
- 11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 23.1. Karta terenu o symbolu: 9US-UK (powierzchnia ok. 0,17 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji oraz teren usług kultury i rozrywki;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- b) obiektów towarzyszących,
- c) infrastruktury technicznej,
- d) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 13 ust. 7;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

- 1) w terenie znajduje się budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu; dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1;
- 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałościami zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,12;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 6,0 m,

b) dla obiektów towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych: 4,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne dwupołaciowe; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla obiektów towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków: od 20° do 30° lub od 40° do 45°,

- dla obiektów towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

c) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

d) główna bryła budynków kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta o proporcjach boków w przedziale od 1:1,2 do 1:2,5,

e) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: dowolne.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w § 12 ust. 4; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13. Wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony północnej i zachodniej ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej – oznaczonej na rysunku planu; w której dopuszcza się przejścia piesze i dojazdy oraz możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej w planie jako 10KDD;

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 24.1. Karta terenu o symbolu: **10KDD** (powierzchnia ok. 0,80 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;

1) teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Topolowej wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2;

2) przez teren przebiega trasa historycznej drogi, oznaczona na rysunku planu; dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 3.

6. Parametry oraz wyposażenie drogi:

1) szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: dowolny, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

3) elementy wyposażenia: dowolne, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę, a także prowadzenie prac eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi;

6) dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15 i w zależności do potrzeb.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 25.1. Karta terenu o symbolu: 11KDD (powierzchnia ok. 0,28 ha);

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;

1) teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Kłanińskiej wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

1) przez teren przebiega trasa historycznej drogi, oznaczona na rysunku planu; dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 3.

6. Parametry oraz wyposażenie drogi:

1) szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: dowolny, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

3) elementy wyposażenia: dowolne, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę, a także prowadzenie prac eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi;

6) dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15 i w zależności do potrzeb.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 26.1. Karta terenu o symbolu: 12KR (powierzchnia ok. 0,39 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

1) teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

6. Parametry oraz wyposażenie drogi:

1) szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: dowolny, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

3) elementy wyposażenia: dowolne, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;

4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę, a także prowadzenie prac eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi;

6) dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15 i w zależności do potrzeb.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 27.1. Karta terenu o symbolu: 13IKP (powierzchnia ok. 0,01 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - teren przepompowni ścieków:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: dowolne;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dowolny;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna dowolna;

4) maksymalna intensywność zabudowy: dowolna;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny; zabudowę dopuszcza się na całym terenie, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

6) maksymalna wysokość zabudowy: dowolna;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: dowolne.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego w planie jako 10KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15 i w zależności do potrzeb.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 28.1. Karta terenu o symbolu: **14IE** (powierzchnia ok. 0,014 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: dowolne;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dowolny;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna dowolna;

4) maksymalna intensywność zabudowy: dowolna;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny; zabudowę dopuszcza się na całym terenie, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

6) maksymalna wysokość zabudowy: dowolna;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: dowolne.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego w planie jako 11KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w § 15 i w zależności do potrzeb.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 29.1. Karta terenu o symbolu: **15RN** (powierzchnia ok. 1,95 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

1) wyklucza się lokalizację budynków oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zabudową zagrodową lub produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego w planie jako 10KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 30.1. Karta terenu o symbolu: **16RN** (powierzchnia ok. 1,01 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

1) wyklucza się lokalizację budynków oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zabudową zagrodową lub produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego w planie jako 10KDD oraz z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowej) znajdującej się poza granicami planu;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 31.1. Karta terenu o symbolu: **17RZP** (powierzchnia ok. 1,33 ha);

2. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

1) dopuszcza się:

- a) budynki inwentarskie, magazyny, składy,
- b) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej inne niż wymienione w lit. a),
- c) infrastrukturę techniczną,
- d) odnawialne źródła energii o mocy do 500 kW umieszczane zgodnie z zasadami wskazanymi § 8 ust. 2 pkt. 1 lit. d);

2) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7; w terenie znajduje się drzewo - pomnik przyrody, oznaczone orientacyjnie na rysunku planu; dla pomnika przyrody obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiego zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków inwentarskich, magazynów, składów: 11,0 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej innych niż wymienione w lit. a): 12,0 m.

Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) rodzaj dachu:

a) kształt dachu:

- dla budynków inwentarskich, magazynów, składów: dachy dwuspadowe symetryczne; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości łoża lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,

- dla pozostałych obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych głównych:

- dla budynków inwentarskich, magazynów, składów: od 20° do 30°,

- dla pozostałych obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej: dowolny;

8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,60 m n.p.t.,

c) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,

d) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2÷4.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziału gruntów rolnych; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej w planie symbolem 10KDD i 11KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 32.1. Karta terenu o symbolu: 18ZP (powierzchnia ok. 0,44 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:

1) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) obiekty małej architektury,

c) wiaty i altany;

2) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7; w terenie znajduje się okaz drzewa do zachowania i ochrony, oznaczony orientacyjnie na rysunku planu.

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

1) część terenu stanowi fragment parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu; dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; dopuszcza się wydzielania na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowej) znajdującej się poza granicami planu;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 33.1. Karta terenu o symbolu: 19ZP (powierzchnia ok. 0,22 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:

1) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną,

b) obiekty małej architektury,

c) wiaty i altany;

2) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7; w terenie znajdują się okazy drzew oznaczone orientacyjnie na rysunku planu przewidziane do zachowania i ochrony.

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

1) teren stanowi fragment parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu; dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z pozostałością zabudowy folwarcznej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2;

3) przez teren przebiega trasa historycznej drogi, oznaczonej na rysunku planu; dla historycznej drogi obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 3.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; dopuszcza się wydzielenia na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia wskazane w § 12 ust. 3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie przebiegają linie elektroenergetyczne; obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej powiatowej nr 1508G (ul. Topolowej) znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej symbolem 11KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

§ 34. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

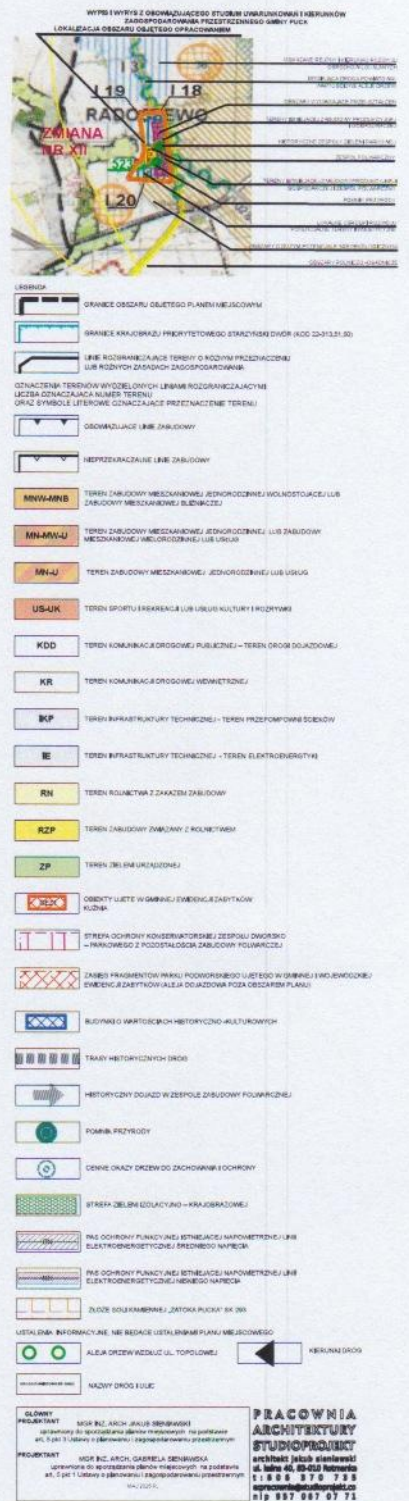
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Puck

ADWOKAT

Jakub Kudła

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY GMINY PUCK Z DNIA



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania)**

Projekt planu miejscowego w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania) wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w dniach od ... do ... Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu ... W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu ... nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko / złożono uwagi i wnioski. Złożone uwagi i wnioski Wójt Gminy Puck rozpatrzył w dniu

Uwagi nie uwzględnione przez Wójta Gminy Puck, Rada Gminy Puck, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) uwaga 1 dotycząca zostaje uwzględniona/pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy Puck

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Puck z dnia ...**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania dotyczących miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radoszewo (zabudowania)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się częściowe podcięcia terenów pod poszerzenie istniejącego układu komunikacji drogowej publicznej. Ich realizacja ma na celu poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem oraz umożliwienie utworzenia właściwych rozwiązań zapewniających właściwy dostęp do terenów inwestycyjnych poprzez układy komunikacji;
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy. Zakres potrzebnych inwestycji obejmować będzie przede wszystkim rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców poszczególnych sieci.

Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację ww. przedsięwzięć z wykorzystaniem środków publicznych, zaś źródła finansowania będą stanowić środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe (środki zewnętrzne) i partycypacja inwestorów w kosztach budowy.

Przewodniczący Rady Gminy Puck

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miejscowości Radoszewo (zabudowania)

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

1.1. Podstawa opracowania

Projekt planu miejscowego sporządza się na podstawie uchwały nr XII/112/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania). Obszar objęty planem miejscowym ma powierzchnię ok. 10,72 ha, a dla tego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Planowane funkcje

Celem sporządzenia niniejszego planu miejscowego jest ustalenie spójnych zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie Gminy Puck, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową działek stanowiących obecnie obszar chaotycznie zainwestowany i użytkowany jako ogródki rekreacyjne i przydomowe, a także zapewnienie ochrony wartości kulturowych obszaru i ochrony środowiska przyrodniczego.

W projekcie planu miejscowego przewidziano pozostawienie obszarów użytkowanych obecnie rolniczo jako terenów o funkcji rolnictwa z zakazem zabudowy (obszary o symbolach 15RN i 16RN), a znajdujących się w części północnej planu. W części środkowej planu oraz w części południowo-wschodniej, w obszarze z istniejącą zabudową miejscowości, przewidziano obszary o funkcji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (obszary o symbolach 5MN-U, 8MN-MW-U, 6MN-U i 7MN-MW-U). Obszary te dodatkowo rozdzielono terenami o funkcji zieleni urządzonej, umiejscowionymi w części wschodniej planu, przy drodze powiatowej – ul. Topolowej (obszary o symbolach 18ZP i 19ZP). W części zachodniej planu przewidziano teren o funkcji zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych co odpowiada obecnemu sposobowi korzystania z tego obszaru (obszar o symbolu 17RZP). W tym rejonie wskazano także obszar o funkcji usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (obszar o symbolu 9US-UK), co jest tożsame z aktualnym sposobem korzystania z tego terenu. Natomiast w części południowej i południowo-zachodniej planu, przewidziano usytuowanie obszarów (obszary o symbolach 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB i 4MNW-MNB) o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (dotychczas użytkowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i przydomowych ogródków), co pozwoliło na domknięcie zainwestowania miejscowości w zwartym kompleksie ograniczonym od południa istniejącą drogą wewnętrzną, od wschodu i od północy – drogą powiatową nr 1509G, zaś od zachodu terenami użytkowymi rolniczo. Całość obszaru objętego planem uzupełniono terenami o funkcji komunikacyjnej zarówno publicznej jak i wewnętrznej (obszary o symbolach 10KDD, 11KDD i 12KR), a także terenami infrastruktury technicznej (obszary o symbolach 13IKP i 14IE).

1.3. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, przyjętym uchwałą Nr XXVI/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 03 października 2000 r. ze zmianami, obszar objęty planem miejscowym znajduje się na terenach oznaczonych symbolami I 18, I 19 oraz I 20 i opisanych jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi, infrastruktura techniczna, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje (obszar I 18), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m², tereny sportu i rekreacji, zabudowa produkcji, składów, magazynów - w tym związanych z produkcją rolniczą, odnawialne źródła energii o mocy do 500 kW, drogi,

infrastruktura techniczna (obszar I 19) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m², drogi, infrastruktura techniczna, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje (obszar I 20). Dodatkowo dla wszystkich terenów ustala się lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i pokrewnych do funkcji ustalonych dla danego terenu na powierzchni nie większej niż 20% oraz wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) oraz wszelkich biogazowni. Zalecane wskaźniki, których ostateczne wartości należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy lokalnych uwarunkowań dla konkretnego terenu, to:

a) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 30%;

b) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych:

- dla zabudowy usługowej i dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 20%;

- dla zabudowy mieszkaniowej 50%;

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- teren I 18: 1000 m²,

- teren I 19: 1000 m²,

- teren I 20: 500 m²,

minimalna powierzchnia nie dotyczy wydzielonych dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej;

d) wysokość:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych do 9 m,

- budynki usługowe, produkcji, składów, magazynów: do 2 kondygnacji nadziemnych do 11 m;

e) geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne od 35° do 45°,

- budynki usługowe, produkcji, składów, magazynów od 20° do 30° lub od 40° do 45°;

f) układ budynków:

- budynki mieszkalne - dłuższym bokiem równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę, z tolerancją do 15°,

- budynki inne - dłuższym bokiem prostopadle lub równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę, z tolerancją do 15°.

W projekcie planu miejscowego jako teren wyłączony z zainwestowania przyjęto obszar parku podworskiego (dopuszczono tu lokalizację jedynie altan i wiat rekreacyjnych) umiejscowiony w obszarze I 20, a dodatkowo zachowano w użytkowaniu rolniczym (z zakazem zabudowy) tereny położone w obszarze I 18 i w części północnej obszaru I 19, co jest uzasadnione występującymi tu gruntami rolnymi klasy III (tereny te mogą stanowić rezerwę do dalszego ewentualnego rozwoju miejscowości). Pozostałe obszary w rozwiązaniach planu miejscowego przewidziano pod inwestycyjne zagospodarowanie, w którym parametry takie jak wysokość zabudowy, maksymalna wielkość zabudowy, minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych, minimalna wielkość nowych działek budowlanych, geometria dachu oraz usytuowanie budynków, spełniają postanowienia wskazane w Studium. Tym samym przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puck.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje teren już zainwestowany, zaś jego ustalenia nie naruszają zastanego zagospodarowania, a przyczyniają się do jego ujednolicenia, poprawy oraz unormowania. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie dopuszczonych wskaźników zagospodarowania terenów, w tym konieczności zachowania znaczącej powierzchni

biologicznej, ograniczonej wielkości powierzchni zabudowy, dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy, a także gabarytów obiektów oraz zasad ich sytuowania na działkach budowlanych, wpływają na racjonalne zagospodarowanie terenu objętego planem oraz na zapewnienie ładu przestrzennego. Również określone i dopuszczone rodzaje materiałów budowlanych, kolory elewacji i dachów budynków, jednolitości koloru stolarki okiennej w obrębie budynku oraz wymóg harmonizowania budynków na jednej działce budowlanej, zapewniają właściwe utrzymanie wymogów urbanistyki i architektury.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zapisy projektu planu miejscowego zapewniają możliwość rozwoju obszaru objętego planem zarówno w kontekście rolniczego wykorzystania jak i wykorzystania inwestycyjnego. Oba obszary zostały ze sobą wzajemnie powiązane, dopełnione strefami zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zabezpieczone komunikacyjne istniejącymi i przyszłymi układami komunikacji zarówno publicznej jak i wewnętrznej, a dodatkowo wielkość ich powierzchni została odpowiednio wyważona. W terenach inwestycyjnych, odpowiadających aktualnemu użytkowaniu, przewidziano możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, która może być uzupełniana zabudową usługową z usługami wyłącznie nieuciążliwymi, które to usługi mają zabezpieczać potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W planie przewidziano także odpowiednie wielkości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej jak i konieczność ochrony zadrzewień istniejących, co zapewnia właściwe zrównoważenie obszaru i umożliwia zapewnienie jego potrzeb rozwojowych bez negatywnego wpływu na środowisko i przyrodę.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, zarówno jednorodinnymi jak i wielorodzinnymi, budynkami garaży i składów, a także zabudowane budynkami usługowymi i obiektami rekreacyjnymi. Dodatkowo znajduje się tu również zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. W zabudowie istniejącej występują budynki zarówno z dachami dwuspadowymi symetrycznymi jak i budynki z dachami płaskimi i są to budynki głównie wolnostojące (występują również pojedynczy budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej jak i budynki gospodarcze i garaży w zabudowie szeregowej). Dla nowej zabudowy ustalono formy zabudowy nawiązujące do zabudowy historycznej i istniejącej w tym terenie, co zapewnia zrównoważanie walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ze względu na wielkość powierzchni działek usytuowanych w części południowej planu, a także konieczność zachowania znaczącej powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczono w tym obszarze lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej, co umożliwić ma maksymalizację racjonalności wykorzystania dostępnej przestrzeni przy zachowaniu aspektów krajobrazowych. W projekcie planu, na całym obszarze, wykluczono zabudowę szeregową.

Obszar objęty planem w niewielkim wschodnim fragmencie położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego Starzyński Dwór (KOD 22-313.51.50) wyznaczonych w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego (uchwała Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.). Ustalone przeznaczenie terenów fragmentów obszaru planu znajdującego się w granicach krajobrazu priorytetowego nie narusza rekomendacji i wniosków dotyczących tego krajobrazu, co zostało wskazane w treści projektu planu.

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

Plan miejscowy w swoich zapisach przewiduje konieczność zapewnienia ochrony środowiska poprzez ochronę cennych okazów drzew z ustaleniem nakazu bezwzględego ich zachowania i ochrony, ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, konieczność wprowadzenia stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej i przyjęcia znacznego parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a także wskazuje na konieczność stosowania rozwiązań uwzględniających retencję wód opadowych i roztopowych poprzez wprowadzanie łąk

kwietnych, ogrodów deszczowych, ogrodów kieszonkowe itp. Jednocześnie wyklucza możliwość lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan środowiska, zakazuje lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych, lokalizacji inwestycji mogących spowodować poważne awarie zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska.

W obszarze objętym planem przeznaczono na cele nierolnicze 1,2313 ha gruntów rolnych klasy RIIIB oraz 0,4949 ha gruntów rolnych klasy RIV, zaś pozostawiono w rolniczym użytkowaniu obszar 4,2844 ha.

2.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem występują:

1) obiekty i tereny zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- kuźnia z drugiej połowy XIXw. znajdująca się na działce nr 684 w obrębie Starzyński Dwór,
- fragment parku podworskiego z XIXw. usytuowany na działkach nr 511 i nr 534 w obrębie Starzyński Dwór;

2) budynki i tereny o wartościach historyczno-kulturowych:

- budynek mieszkalny znajdujący się na działce nr 9/2 w obrębie Starzyński Dwór,
- budynek mieszkalny usytuowany na działkach nr 496, nr 497, nr 498 i nr 499 w obrębie Starzyński Dwór,
- dwa budynki gospodarcze znajdujące się na działce nr 519 w obrębie Starzyński Dwór,
- zespół dworsko-parkowy z pozostałością zabudowy folwarcznej;

3) trasy historycznych dróg i alei dojazdowej do dworu i folwarku.

W zapisach ustaleń planu miejscowego przewidziano ustalenia i zapewniono zasady ochrony historycznej zabudowy i historycznego zagospodarowania terenów.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Plan miejscowy przewiduje lokowanie zainwestowania z zachowaniem równowagi przyrodniczej, z koniecznością dbania o istniejące walory środowiskowe obszaru, przy spełnieniu wymagań ochrony powietrza, gleby, wód, odpowiednich norm ochrony przed hałasem, a także wskazuje na konieczność stosowania odpowiednich zasad w zakresie zapatrzenia w wodę, energię i ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych. W ustaleniach planu wskazano także na konieczność stosowania zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także na konieczność zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową. Tym samym plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz odpowiada na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przyjęte rozwiązania w projekcie planu miejscowego wpłyną na zwiększenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Osiągnięte to zostanie dzięki skumulowaniu, w rejonie istniejącego zagospodarowania miejscowości, funkcji mieszkaniowych dopełnionych funkcjami usługowymi nieuciążliwymi oraz właściwemu zapewnieniu obsługi komunikacyjnej obszaru w oparciu o istniejące i funkcjonujące rozwiązania w tym zakresie bez nadmiernej ingerencji w przestrzeń. Plan przewiduje uzupełnienie zabudowy już istniejącej i zapobiega rozlewaniu się tej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane, przez co w pełni wpisuje się w maksymalizację wykorzystania przestrzeni.

2.8. Prawo własności

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną, gminną i Skarbu Państwa, zaś zapisy projektu planu nie ingerują w sposób ponadprzeciętny w prawa właścicieli lub użytkowników wieczystych. W planie zapewniono możliwość realizacji inwestycji w rejonach do tego

predysponowanych, a także zapewniono utrzymanie funkcji rolnej w obszarach dotychczas nieprzekształconych. Dodatkowo zapisy i rozwiązania planu w sposób minimalny wpływają na zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenów przez ich właścicieli, zaś główne zmiany odnoszą się do możliwości lokalizacji zabudowy w rejonach południowych planu co jest zgodne z wnioskami właścicieli tych terenów.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy pozostaje neutralny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, nie zostały przewidziane lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obszaru objętego planem mogą dotyczyć ewentualnie inwestycje w zakresie budowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych. Natomiast przyjęte ustalenia w planie miejscowym umożliwiają realizację takiej infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem, ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny zielni urządzonej, tereny kultury i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją sanitarną oraz elektroenergetyką. Przyjęte dla tych obszarów ustalenia, przewidują możliwość ich właściwego urządzenia, doposażenia w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników oraz wykluczają lokalizację elementów wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni. Tym samym ustalenia planu w pełni zabezpieczają interes publiczny.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy przewiduje możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i likwidacji infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowych, a dodatkowo stwarza możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje wykluczając jedynie te, które do wytwarzania energii potrzebują energii wiatru oraz biogazu.

2.12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W zapisach ustaleń planu miejscowego wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, a także dopuszczono możliwość realizacji inwestycji zabezpieczających takie potrzeby w zakresie budowy, przebudowy, rozbudowy i likwidacji infrastruktury wodociągowej.

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowisko, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie ingeruje ponadprzeciętnie w rolniczą przestrzeń produkcyjną, a jego ustalenia nie wpływają negatywnie na rozwój produkcji rolniczej. Obszar objęty planem w znacznej części stanowi teren przekształcony i zainwestowany, zaś wyłączeniu z rolniczej przestrzeni produkcyjnej podlega jego południowy rejon, który w obecnej chwili użytkowany jest jako teren rekreacji i wypoczynku oraz ogródki przydomowe.

2.15. 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

W obszarze objętym planem miejscowym zapewniono zabezpieczenie zarówno interesu publicznego jak i interesów prywatnych. Zaproponowane w planie ustalenia i funkcje, nie wpływają na pogorszenie istniejącego stanu zagospodarowania, zaś w sposób korzystny wpływają na jego zmiany oraz potencjalny rozwój z uwzględnieniem i poszanowaniem występujących tu walorów środowiskowych i kulturowych.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych przestrzeni. Przyjęte ustalenia nie naruszają stanu istniejącego, a wpływają na poprawę jakości zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają jej efektywne zagospodarowanie. Plan umożliwia lokalizację zainwestowania w zwartych kwartałach, wprowadzając możliwość uzupełnienia zabudowy już istniejącej i eliminując możliwość jej rozlewnia się na obszary dotychczas niezainwestowane. Uwzględniono również rolniczy charakter miejscowości i jej walory historyczno-kulturowe, przypisując odpowiednie i stonowane gabaryty nowych budynków w zakresie ich maksymalnej wysokości zabudowy, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki elewacji i dachów budynków, a także zasad usytuowania budynków na działkach budowlanych. Wprowadza również rozwiązania nakazujące właściwe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych przy konieczności maksymalizacji powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo przyjęte rozwiązania w projekcie planu miejscowego spowodują zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni umożliwiając rozwój miejscowości poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej nieuciążliwej stanowiącej uzupełnienie istniejącego zagospodarowania mieszkaniowego.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

W ramach prac nad projektem planu miejscowego, Wójt Gminy Puck podał do publicznej wiadomości, poprzez obwieszczenie i ogłoszenie, o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały Nr XII/112/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Radoszewo (zabudowania). Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 5 czerwca 2024 r.,
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 5 czerwca 2024 r.,
- w prasie w dniu 4 czerwca 2024 r.

Dodatkowo przekazano informację o ogłoszeniu do Sołectwa Radoszewo celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do dnia 26 czerwca 2024 r.

Dodatkowo Wójt Gminy Puck podał do publicznej wiadomości, poprzez obwieszczenie i ogłoszenie, o możliwości składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie takie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 5 czerwca 2024 r.,
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 5 czerwca 2024 r.,
- w prasie w dniu 4 czerwca 2024 r.

Dodatkowo przekazano informację o ogłoszeniu do Sołectwa Radoszewo celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Zaineresowani mogli składać wnioski do ww. dokumentu w terminie do dnia 26 czerwca 2024 r.

Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 2 lipca 2026 r.
- w prasie w dniu 02 lipca 2026 r.
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 2 lipca 2026 r.

Dodatkowo przekazano informację o ogłoszeniu do Sołectwa Radoszewo celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 13 lipca 2026 r. do 4 sierpnia 2026 r. W dniu 23 lipca 2026 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag do projektu planu oraz uwag do prognozy oddziaływania na środowisko został wyznaczony do dnia 19 sierpnia 2026 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje konieczność dokonywania przez wójta analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ich przekazywania radzie gminy. Wójt Gminy Puck dokonał ww. analizy w okresie 01.01.2015 r. – 30.06.2018 r., zaś analiza ta została przedstawiona Radzie Gminy Puck, która w uchwale Nr LVIII/132/18 z dnia 18 października 2018 r. potwierdziła aktualność w odniesieniu do zasad polityki przestrzennej oraz zachowanie aktualności przyjętych planów miejscowych. Dodatkowo umocowano Wójta do podejmowania działań w zakresie zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzania planów nowych.

W przedmiotowym przypadku, procedowany plan miejscowy jest efektem między innymi składanych wniosków odnoszących się do możliwości realizacji przyszłego zainwestowania na obszarze objętym planem oraz przyjęciem ustaleń zapewniających należyłą ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych tego obszaru, a zgodnych z polityką przestrzenną Gminy, co wpisuje się w rozwój Gminy oraz zapewnia realizację wizji jej rozwoju zawartą w strategii rozwoju Gminy Puck.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wprowadzenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie pośrednio na finanse publiczne w tym na budżet gminy. Wejście w życie planu miejscowego może wywołać zwiększenie dochodów Gminy w związku z realizacją nowego zainwestowania (podatek od nieruchomości), ewentualnymi podziałami nieruchomości (opłata adiacencka z tytułu podziału) oraz sprzedaży nieruchomości (opłata planistyczna). Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym mogą również wywołać skutek po stronie kosztowej Gminy, a który wynikać będzie z konieczności rozbudowy i przebudowy systemu sieci wodno-kanalizacyjnej, a także z konieczności urządzenia i utrzymania układów komunikacji zarówno publicznej jak i wewnętrznej w tym także wydzieleni i wykupów obszarów przewidzianych pod poszerzenie układów komunikacji publicznej. Koszty realizacji ustaleń planu będą ponoszone z wykorzystaniem środków publicznych, zaś źródła finansowania będą stanowić środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe (środki zewnętrzne) i partycypacja inwestorów w kosztach budowy.