



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 lipca 2014 r.

Poz. 2706

UCHWAŁA NR XXXIII/246/2014 RADY GMINY MARIANOWO

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo w obrębach ewidencyjnych Marianowo i Trąbki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i 1445; z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/117/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 23 sierpnia 2012 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo w obrębach ewidencyjnych Marianowo i Trąbki, zmienioną uchwałą Nr XXIV/181/2013 Rady Gminy Marianowo z dnia 28 marca 2013 r.; po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo, przyjętego uchwałą Nr XXXI/200/2001 Rady Gminy Marianowo z dnia 27 listopada 2001 r., zmienionego uchwałami Nr XXII/73/2011 Rady Gminy Marianowo z dnia 24 listopada 2011 r. oraz Nr XX/131/2012 Rady Gminy Marianowo z dnia 8 listopada 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo w obrębach ewidencyjnych Marianowo i Trąbki, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000 na arkuszu nr 1 i arkuszu nr 2, podzielonym na trzy sekcje, zwanych dalej rysunkiem planu.

3. Obszar planu, o łącznej powierzchni 113,5212 ha, obejmuje tereny położone w obrębach ewidencyjnych Marianowo i Trąbki.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 w arkuszach nr 1 i nr 2 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marianowo”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjno-składowych, sportu i rekreacji oraz terenów zielonych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MZ** - teren zamieszkania zbiorowego;
- 4) **U** - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 5) **P** - teren zabudowy produkcyjno-składowej;
- 6) **US** - tereny usług sportu i rekreacji wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi;
- 7) **ZN** - teren zieleni naturalnej, w tym tereny zieleni leśnej;
- 8) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej;
- 9) **ZP** - teren zieleni parkowej;
- 10) **EE** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 11) **KS** - tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 12) **KDZ** - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza;
- 13) **KDD** - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 14) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KPj** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 16) **KP** - tereny ciągów pieszych.

2. Ustalenia dla terenów objętych planem formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu funkcjonalnego.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmiany planu i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** - teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) **funkcja podstawowa** - część składowa przeznaczenia danego terenu funkcjonalnego stanowiąca min. 70% udziału w powierzchni całkowitej zabudowy terenu (funkcja główna). Wyjątek stanowią tereny funkcjonalne ustalone w miejscowym planie jako MN/U, gdzie określono max. 50% udział funkcji głównej w powierzchni całkowitej zabudowy tych terenów;
- 3) **funkcja uzupełniająca** - część składowa przeznaczenia danego terenu funkcjonalnego stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej o max. 30% udziału w powierzchni całkowitej zabudowy terenu. Wyjątek stanowią tereny funkcjonalne ustalone w miejscowym planie jako MN/U, gdzie określono max. 50% udział funkcji uzupełniającej w powierzchni całkowitej zabudowy tych terenów;
- 4) **tymczasowe zagospodarowanie terenu** - sposób korzystania z terenu przed docelowym zainwestowaniem, zgodnym z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
- 5) **działka budowlana usytuowana w głębi terenu** - działka usytuowana w drugim rzędzie działek w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie;
- 6) **kalenica główna** - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;
- 7) **kąt nachylenia połaci dachu** - kąt nachylenia głównych połaci budynku;
- 8) **połacie główne** - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 9) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalną dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0 m;

- 11) **obowiązująca linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku winno przebiegać po obowiązującej linii zabudowy;
 - 12) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
 - 13) **przepisy odrębne** - inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa (ustawy, rozporządzenia itp.) poza niniejszą uchwałą;
 - 14) **zielen naturalna** - zielen powstała w sposób naturalny, bez ingerencji człowieka, w tym również tereny zieleni leśnej, stanowiące jeden kompleks pozostający w dotychczasowym użytkowaniu i objęty zakazem jego niszczenia oraz wycinki drzew;
 - 15) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
 - 16) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym;
 - 17) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;
 - 18) **wysokość budynku** - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
 - 19) **wysokość elewacji frontowej** - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.
2. Nie zdefiniowane w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) realizację zabudowy położonej na terenach funkcjonalnych, gdzie zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna SN dopiero po skablowaniu kolidującej z planowanym przeznaczeniem tych terenów napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) lokalizację jako uzupełniającej funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MN/U, gdzie powierzchnię funkcji usługowej określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku o funkcji podstawowej, wynikającej z ustaleń szczegółowych;
- 4) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;
- 5) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 30% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 6) wprowadzenie od strony drogi powiatowej nr 1734Z, zieleni wysokiej lub średnio-wysokiej w formie drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza - wzdłuż jej przebiegu;
- 7) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, (np. cegły klinkierowej na cokole obiektu),

- b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej (i ich pochodnych) oraz grafitowej;
- 8) w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) wysokość ogrodzeń maksymalnie - 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania wielkopowierzchniowych prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - c) nakaz stosowania ogrodzeń o estetycznych formach, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych, takich jak: metal, drewno, cegła klinkierowa, beton architektoniczny, kamień.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się następujący zakres usług: usługi medyczne, wychowania (punkt przedszkolny), handlowe, gastronomiczne, biurowe, usługi rzemieślnicze w zakresie obsługi firm i klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

3. Na terenach działek budowlanych dopuszcza się:

- 1) realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,4 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji;
- 4) wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0 m;
- 5) realizację obiektów małej architektury poza wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) na obszarze położonym w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Ińska” PLB 320008 lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych jako wolno stojące;
- 2) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 3) lokalizowania uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego;
- 4) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 6) grodzienia nieruchomości przyległych do publicznych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii brzegu i nie mniejszej niż 1,5 m od granic nieruchomości, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 7) lokalizacji reklam wolno stojących - dopuszcza się jedynie oznakowanie działalności gospodarczej zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4 lit. b - f.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Ińska” (PLB 320008). Z tego względu obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania inwestycji znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
 - c) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
 - d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - e) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 2) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew na terenach rolnych zadrzewionych nie stanowiących wartościowego i chronionego drzewostanu;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu objętego planem ustala się:
 - a) ochronę środowiska poprzez:
 - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
 - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
 - zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
 - wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
 - b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 6) ze względu na bezpośrednie graniczenie obszaru objętego planem miejscowym z terenem proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Jezioro Marianowskie” (ZPK-I) obowiązuje ograniczenie emisji zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie czystych technologii oraz objęcie zbiorowymi systemami infrastruktury;
- 7) ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym użytku ekologicznego „Dolina Krępy” (UE-IV) oraz użytku ekologicznego „Lilie Marianowskie” (UE-VIII) obowiązuje:
 - a) pozostawienie strefy buforowej od linii brzegowej rzeki Krępy - zgodnie z ustaleniem § 6 pkt 8 niniejszej uchwały,
 - b) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu skanalizowania terenu,
 - c) nienaruszanie ekosystemu śródpolnego oczka wodnego wraz z otaczającą roślinnością, zlokalizowanego bezpośrednio przy południowej granicy opracowania,
 - d) zakaz wycinki drzew wzdłuż drogi powiatowej nr 1734Z, za wyjątkiem drzew kolidujących z planowaną na obszarze planu infrastruktura drogową;
- 8) ze względu na bezpośrednie graniczenie obszaru objętego planem miejscowym z rzeką Krępą oraz liczne urządzenia melioracji wodnej obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od granicy działki ewidencyjnej rzeki. W przypadku gdy pomiędzy granicą działki ewidencyjnej rzeki, a terenem przeznaczonym pod zabudowę znajdują się lasy odległość ta ulega zwiększeniu i nie może być mniejsza niż 10 m od granic samego lasu,
 - b) zapewnienie dostępu do wód rzeki Krępy na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem lub dla ustawienia stosownych oznaczeń i hydrogeologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych,
 - c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych rzeki Krępy w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - d) zakaz zmiany stanu wody w gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 9) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:
 - a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu,
 - b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych;
- 10) w granicach obszaru opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, dla których ustalono strefę „W III”. Na obszarach tych obowiązują następujące rygory:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony zabytków,
- c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż przylegającej drogi powiatowej, dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł betonowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **6US, 38US, 66US** ustala się realizację placu zabaw w zieleni urządzonej, miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi, ścieżkę pieszą wraz z elementami małej architektury;
- 3) na terenie **28US** ustala się realizację miejsc służących rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi wraz z elementami małej architektury;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam,
 - b) w przypadku istnienia wielkopowierzchniowych nośników reklamowych na terenie objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały ustala się nakaz ich likwidacji i zakaz przedłużania ich lokalizacji. Obostrzenie to nie dotyczy reklam spełniających wymogi niniejszego planu,
 - c) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0 m², umieszczanych na elewacji frontowej bądź na ogrodzeniu. Oznakowania te należy dostosować do wystroju elewacji budynku,
 - d) szyldy i reklamy nie mogą zasłaniać i ingerować w detale architektoniczne budynku,
 - e) dopuszcza się lokalizację znaków systemu informacji przestrzennej oraz gminnych słupów ogłoszeniowych,
 - f) projekty nowych obiektów oraz objętych przebudową, rozbudową lub nadbudową powinny zawierać rozwiązania dotyczące lokalizacji szyldów i reklam,
 - g) ustalenia w pkt 4 lit. b - f nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu jako US, ZN, ZI i ZP, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym tereny funkcjonalne przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, zamieszkania zbiorowego, usługową nieuciążliwą oraz produkcyjno składową mogą wymagać dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek gruntu:
 - a) powierzchnia działek winna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt 3, § 13 ust. 4 pkt 3, § 14 ust. 4 pkt 3, § 15 ust. 4 pkt 3, § 16 ust. 5 pkt 3, § 18 ust. 5 pkt 3,
 - b) szerokość frontu działek winna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt 4, § 13 ust. 4 pkt 4, § 14 ust. 4 pkt 4, § 15 ust. 4 pkt 4, § 16 ust. 5 pkt 4, § 18 ust. 5 pkt 4,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodny z kątem ustalonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych w § 12 ust. 5 pkt 2, § 13 ust. 4 pkt 2, § 14 ust. 4 pkt 2, § 15 ust. 4 pkt 2, § 16 ust. 5 pkt 2, § 18 ust. 5 pkt 2;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie działek na terenach projektowanych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie i łączenie istniejących działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania przy zachowaniu parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,

- b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) działek narożnych, działek budowlanych usytuowanych w głębi terenu oraz działek budowlanych, usytuowanych na zakończeniu dróg, których front działki jest prostopadły do osi drogi;
- 6) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 7) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób tymczasowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem:

- 1) publiczne drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **17KDD, 18KDD, 19KDD**;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **1KDW÷5KDW, 20KDW÷28KDW, 38KDW, 40KDW**;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **6KPj÷11KPj, 29-1KPj, 29-2KPj, 29-3KPj**;

z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1734Z, przebiegająca przez obszar opracowania i oznaczona symbolem **16KDZ**.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, przeznaczonych pod zabudowę bezpośrednio z drogi powiatowej.

3. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje zapewnienie odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, które określa się na podstawie wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

5. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

6. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min.2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - min.1 miejsce postojowe na jeden pokój;
- 3) dla usług medycznych - min. 1 miejsce postojowe na gabinet;
- 4) dla usług gastronomicznych - min. 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla usług handlowych - min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 6) dla biur, edukacji i wychowania (punkt przedszkolny), usług rzemiosła, obsługi firm i klientów, usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej - min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których winny być prowadzone sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna oraz inne sieci, niezbędne do obsługi terenów zabudowanych).

2. Dopuszcza się możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej przez tereny, niebędące drogami.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

5. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) zasilenie w wodę ustala się z projektowanej sieci wodociągowej, przyłączonej do wodociągu zlokalizowanego w Marianowie;
- 2) parametry projektowanej sieci - \varnothing 32 mm ÷ 160 mm;
- 3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłoczną do komunalnej oczyszczalni ścieków w Dobrzanach, poza obszarem opracowania; parametry projektowanej sieci - \varnothing 40 mm ÷ 350 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;
- 4) ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

7. Gospodarka wodno - ściekowa musi być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej o parametrach projektowanej sieci \varnothing 100 mm ÷ 400 mm; odbiornik grunt lub rowy melioracyjne;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg, parkingów zorganizowanych w ramach wydzielonych linią rozgraniczającą terenów przemysłowo-składowych i usługowych oraz z miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych;
- 4) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 5) zabrania się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do oczka wodnego zlokalizowanego bezpośrednio przy południowej granicy opracowania.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia (\varnothing min. 25 mm) z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej w rejonie obszaru planu dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z paliw stałych oraz zastosowanie ekologicznych czynników grzewczych, niekonwencjonalnych źródeł ciepła - odnawialne źródła energii.

11. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z elektroenergetycznych linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, planowanych na terenach, oznaczonych symbolami: EE;
- 2) istniejąca na obszarze planu miejscowego napowietrzna linia elektroenergetyczna SN (15kV) docelowo przewidziana jest do skablowania (w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych), w celu wyeliminowania kolizji z planowanym przeznaczeniem wydzielonych terenów funkcjonalnych. Ustala się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej linii w celu usunięcia kolizji;
- 3) do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV należy zapewnić dojazd specjalistycznym sprzętem do stanowisk słupowych i przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 4) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV).

12. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
- 3) istniejąca na obszarze planu miejscowego napowietrzna linia telekomunikacyjna docelowo przewidziana jest do skablowania, w celu wyeliminowania kolizji z planowanym przeznaczeniem wydzielonych terenów funkcjonalnych.

13. W zakresie regulacji stosunków wodnych:

- 1) na terenie objętym miejscowym planem występują cieki melioracyjne, na których ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) w przypadku konieczności przebudowania istniejących rowów melioracyjnych nakazuje się przeprowadzenie prac zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych dla potrzeb konserwacji i utrzymania;
- 4) obowiązuje zakaz zmiany stanu wody w gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

14. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej budynku), oznaczone na rysunku planu symbolami **20MN/U** o powierzchni 0,9820 ha, **46MN/U** o powierzchni 4,0397 ha, **48MN/U** o powierzchni 0,8731 ha, **49MN/U** o powierzchni 1,0597 ha, **50MN/U** o powierzchni 0,8633 ha, **64MN/U** o powierzchni 0,4878 ha, **69MN/U** o powierzchni 0,8020 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: edukacja i wychowanie (punkt przedszkolny), handel detaliczny, gastronomia, usługi rzemiosła, obsługa firm i klientów.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna kondygnacja w dachu stromym);
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 18KDD i 19KDD,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDZ,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych;
- 3) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połąci: 35° - 45°,
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 30% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej - min. 50% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2,
 - b) maksymalny - 0,6.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 20MN/U, 46MN/U, 48MN/U, 49MN/U, 50MN/U, 64MN/U, 69MN/U wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95°;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 20MN/U poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDW,
 - b) 46MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD, drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 22KDW i ciągi pieszo-jezdne oznaczony na rysunku planu symbolami 29-1KPj, 29-2KPj i 29-3KPj,
 - c) 48MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 19KDD,
 - d) 49MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 19KDD i drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 22KDW,
 - e) 50MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD,
 - f) 64MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD i drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 38KDW,
 - g) 69MN/U poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 23KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** o powierzchni 0,6532 ha, **2MN** o powierzchni 1,2083 ha, **3MN** o powierzchni 1,4447 ha, **4MN** o powierzchni 1,3326 ha, **5MN** o powierzchni 0,6897 ha, **7MN** o powierzchni 1,1278 ha, **8MN** o powierzchni 1,1278 ha, **9MN** o powierzchni 0,6703 ha, **11MN** o powierzchni 0,9257 ha, **12MN** o powierzchni 1,5813 ha, **13MN** o powierzchni 0,6766 ha, **14MN** o powierzchni 0,8682 ha, **18MN** o powierzchni 0,6855 ha, **19MN** o powierzchni 0,5483 ha, **35MN** o powierzchni 2,2512 ha, **36MN** o powierzchni 0,7870 ha, **37MN** o powierzchni 0,9409 ha, **39MN** o powierzchni 0,6762 ha, **42MN** o powierzchni 0,9703 ha, **43MN** o powierzchni 0,9639 ha, **54MN** o powierzchni 1,6078 ha, **55MN** o powierzchni 1,6088 ha, **60MN** o powierzchni 0,6855 ha, **61MN** o powierzchni 0,6855 ha, **65MN** o powierzchni 0,2419 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna kondygnacja w dachu stromym);
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDZ,
 - b) obowiązująca - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 18KDD i 19KDD,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych;
- 3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45°,
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;

5) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy - max. 20% powierzchni działki,
- b) biologicznie czynnej - min.60% powierzchni działki;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,1,
- b) maksymalny - 0,4.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 1MN ÷ 5MN, 7MN ÷ 9MN, 11MN ÷ 14MN, 18MN, 19MN, 35MN ÷ 37MN, 39MN, 42MN ÷ 43MN, 54MN ÷ 55MN, 60MN ÷ 61MN, 65MN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95°;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1MN, 5MN, 9MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 2KDW,
 - b) 4MN, 8MN, 19MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW,
 - c) 3MN, 7MN, 18MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 3KDW,
 - d) 2MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDW i ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 11KPj,
 - e) 11MN, 12MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 4KDW,
 - f) 13MN, 14MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW i 5KDW,
 - g) 35MN, 44MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 20KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD,
 - h) 36MN, 37MN, 42MN, 43MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 20KDW i 21KDW,
 - i) 39MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 20KDW,
 - j) 54MN, 60MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23KDW i 24KDW,
 - k) 55MN, 61MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 24KDW i drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD,
 - l) 65MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 38KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **56MN** o powierzchni 0,7888 ha, **57MN** o powierzchni 0,6987 ha, **59MN** o powierzchni 0,5388 ha, **63MN** o powierzchni 1,2101 ha, **68MN** o powierzchni 3,7225 ha, **70MN** o powierzchni 0,5230 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna kondygnacja w dachu stromym);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych i ciągu pieszego - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;

- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45° ,
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 30% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej - min. 60% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się nakaz wprowadzenia zieleni różnicowanej gatunkowo wzdłuż dróg.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 56MN, 57MN, 59MN, 63MN, 68MN, 70MN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 niniejszego paragrafu i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej - 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 56MN, 57MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 25KDW,
 - b) 59MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 26KDW,
 - c) 63MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 26KDW i 27KDW,
 - d) 68MN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 23KDW i 28KDW,
 - e) 70MN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 23KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **31MZ** o powierzchni 1,7867 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym jedna kondygnacja w dachu stromym);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub czterospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45° ,
 - c) układ kalenicy dachu - dowolny;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 30% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej - min. 40% powierzchni działki;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,2,
- b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KDW.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 31MZ wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m²;
- 4) dowolna szerokość frontu działki.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 31MZ poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 26KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **17U** o powierzchni 0,0893 ha, **33U** o powierzchni 1,6900 ha, **34U** o powierzchni 0,6499 ha, **45U** o powierzchni 0,1201 ha, **58U** o powierzchni 0,2500 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług:

- 1) 17U, 45U, 58U - handel;
- 2) 33U, 34U - handel, usługi rzemiosła. gastronomia.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca, jednokondygnacyjna,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych;
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDZ,
 - b) obowiązująca - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 17KDD,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 18KDD,
 - d) nieprzekraczalna - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 26KDW;
- 3) wysokość zabudowy - max. 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45° ,
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 50% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej - min.30% powierzchni działki;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,2,
- b) maksymalny - 0,5.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 17U, 33U, 34U, 45U, 58U wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 17U, 45U, 58U - 600 m²,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 33U, 34U - 800 m²;
- 4) dowolna szerokość frontu działki.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 17U poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW,
 - b) 33U, 34U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 17KDD,
 - c) 45U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD,
 - d) 58U poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 26KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **6US** o powierzchni 0,0695 ha, **28US** o powierzchni 1,4071 ha, **38US** o powierzchni 0,1062 ha, **66US** o powierzchni 0,2392 ha.

2. Ustala się następujący zakres usług:

- 1) 6US, 38US, 66US - realizacja placu zabaw, miejsca służące rekreacji i wypoczynkowi, ścieżka piesza wraz z elementami małej architektury;
- 2) 28US - realizacja miejsc służących rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi wraz z elementami małej architektury (np. boisko do koszykówki, tenisa, plac zabaw typu „małpi gaj”, itp.).

3. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 60% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację oświetlenia terenu oraz realizację ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały, a także:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 28US ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej wzdłuż lasu.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 6US, 28US, 38US, 66US wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 6US poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 11KPj;
- 2) 28US poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 25KDW;
- 3) 38US poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 20KDW;
- 4) 66US poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 38KDW.

7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-składowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **23P** o powierzchni 2,6345 ha, **25P** o powierzchni 13,3727 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: produkcja, składy, usługi handlowe, biurowe, usługi rzemieślnicze w zakresie obsługi firm i klientów oraz usług komunalnych, i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca, jedno- lub dwukondygnacyjna,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych;
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDDZ,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 17KDD;
- 3) wysokość zabudowy - max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45°,
 - c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku,
 - d) dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 50% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej - min.30% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2,
 - b) maksymalny - 0,5.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się nakaz wprowadzenia zieleni różnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 23P i 25P wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a następnie ustala się ich wtórny podział na działki budowlane zgodnie z parametrami określonymi w pkt 2 - 4 i w § 8 przedmiotowej uchwały;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki - dowolny;
- 3) minimalna wielkość działki budowlanej - 2 000 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - dowolna.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 23P poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 16KDDZ,
 - b) 25P poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 17KDD;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe:
 - a) dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - zgodnie z § 10 ust. 6,

b) dla samochodów ciężarowych w ilości pokrywającej potrzeby prowadzonej działalności - min. 2 miejsca postojowe na każde 80 m² powierzchni produkcyjno-składowej.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **15EE** o powierzchni 0,0263 ha, **26EE** o powierzchni 0,0184 ha, **52EE** o powierzchni 0,0239 ha, **72EE** o powierzchni 0,0100 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj stacji transformatorowej - słupowa lub kontenerowa;
- 2) wysokość stacji transformatorowej dostosowana do obowiązujących w tym zakresie norm;
- 3) nakaz zabezpieczenia terenu poprzez ażurowe ogrodzenie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 15EE, 26EE, 52EE, 72EE wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązują zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 14EE poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW,
 - b) 26EE poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 17KDD,
 - c) 52EE poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 19KDD,
 - d) 72EE poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 23KDW;
- 2) budowa stacji transformatorowych nie rodzi potrzeby realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie stacji napowietrzną linią elektroenergetyczną SN przewidzianą docelowo do skablowania;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnych do funkcjonowania planowanych stacji transformatorowych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny parkingu ogólnodostępnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **29KS** o powierzchni 0,1456 ha, **62KS** o powierzchni 0,0792 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych;
- 2) zakaz lokalizacji parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 29KS i 62KS wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązują zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 29KS poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 25KDW;
- 2) 62KS poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 27KDW.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w liniach rozgraniczających tereny parkingów ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, w tym tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolami **10ZN** o powierzchni 2,8249 ha, **21ZN** o powierzchni 11,1874 ha, **22ZN** o powierzchni 0,4577 ha, **24ZN** o powierzchni 3,0194 ha, **30ZN** o powierzchni 0,8049 ha, **32ZN** o powierzchni 0,1721 ha, **40ZN** o powierzchni 0,4741 ha, **41ZN** o powierzchni 0,3056 ha, **47ZN** o powierzchni 0,0375 ha, **53ZN** o powierzchni 3,9036 ha, **67ZN** o powierzchni 3,9833 ha, **71ZN** o powierzchni 40,839 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu funkcjonalnego z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;
- 3) grunty leśne należy zagospodarować zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) na gruntach sklasyfikowanych jako las obowiązuje:
 - a) użytkowanie wyłącznie jako zieleni leśna,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni gruntu leśnego,
 - c) zachowanie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej,
 - d) zakaz prowadzenia prac ziemnych niezwiązanych z przeznaczeniem terenów leśnych, a uwzględnionych w planie urządzenia lasu,
 - e) zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu, realizację ścieżki rowerowej i pieszej - poza gruntami sklasyfikowanymi jako las;
- 6) poza gruntami sklasyfikowanymi jako las dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały, a także:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów zasłaniających trójkąty widoczności na zakrętach i skrzyżowaniach, utrzymania skrajni poziomej i pionowej z wyłączeniem terenów sklasyfikowanych jako las;
- 2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 10ZN, 21ZN, 22ZN, 24ZN, 30ZN, 32ZN, 40ZN, 41ZN, 47ZN, 53ZN, 67ZN, 71ZN wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału geodezyjnego w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 10ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 11KPj;
- 2) 21ZN, 22ZN, 40ZN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 16KDZ;
- 3) 24ZN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 17KDD;
- 4) 30ZN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 25KDW i 26KDW;
- 5) 32ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 26KDW;
- 6) 41ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 34KDW;
- 7) 47ZN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 19KD;
- 8) 53ZN poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 23KDW i 40KDW;
- 9) 67ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 27KDW;
- 10) 71ZN poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 23KDW oraz drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 18KDD.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 22. 1. Wyznacza się teren w zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **27ZI** o powierzchni 0,5397 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu;
- 4) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały, a także:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym szaty roślinnej.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 27ZI wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału geodezyjnego w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 17KDD.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny w zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **16ZP** o powierzchni 0,2936 ha, **51ZP** o powierzchni 0,1211 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu, realizację ścieżki rowerowej i pieszej;
- 4) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały, a także:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 16ZP, 51ZP wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 16ZP poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 4KDW;
- 2) 51ZP poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 18KDD i 19KDD.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej (powiatowej), oznaczony na rysunku planu symbolem **16KDZ** o powierzchni 4,1927 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 3) od strony południowej, wzdłuż drogi ustala się przebieg ścieżki pieszo-rowerowej po linii dawnej kolejki wąskotorowej, przewidzianej docelowo do likwidacji;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 16KDZ wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna) dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych (dojazdowych), oznaczonych na rysunku planu symbolami **17KDD** o powierzchni 0,9234 ha, **18KDD** o powierzchni 0,9938 ha, **19KDD** o powierzchni 1,0033 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 17KDD - 14 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg 18KDD i 19KDD - 12 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga 17KDD zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 4) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 17KDD, 18KDD, 19KDD wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 26. 1. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** o powierzchni 0,7395 ha, **2KDW** o powierzchni 0,9333 ha, **3KDW** o powierzchni 0,6249 ha, **4KDW** o powierzchni 0,6351 ha, **20KDW** o powierzchni 0,9098 ha, **21KDW** o powierzchni 0,2984 ha, **22KDW** o powierzchni 0,4341 ha, **23KDW** o powierzchni 1,2055 ha, **24KDW** o powierzchni 0,4401 ha, **25KDW** o powierzchni 0,2912 ha, **26KDW** o powierzchni 0,2912 ha, **27KDW** o powierzchni 0,1962 ha, **28KDW** o powierzchni 0,2795 ha, **38KDW** o powierzchni 0,1898 ha, **40KDW** o powierzchni 0,4159 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg - 12 m - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 21KDW i 22KDW - 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi 23KDW, 25KDW, 26KDW, 28KDW zakończone placami do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 4) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 1KDW÷4KDW, 20KDW÷28KDW, 38KDW, 40KDW wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KPj** o powierzchni 0,0370 ha, **7KPj** o powierzchni 0,0370 ha, **8KPj** o powierzchni 0,0370 ha, **9KPj** o powierzchni 0,0370 ha, **10KPj** o powierzchni 0,0748 ha, **11KPj** o powierzchni 0,1950 ha, **29-1KPj** o powierzchni 0,1064 ha, **29-2KPj** o powierzchni 0,0853 ha, **29-1KPj** o powierzchni 0,0654 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi - 5,0 m - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 29-1KPj, 29-2KPj, 29-3KPj - 8,0 m, 11KPj - 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ciągi pieszo-jezdne 29-1KPj, 29-2KPj, 29-3KPj zakończone placami do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 6KPj÷11KPj, 29-1KPj, 29-2KPj, 29-3KPj wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdnego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **12KP** o powierzchni 0,0117 ha, **13KP** o powierzchni 0,0113 ha, **14KP** o powierzchni 0,0115 ha, **15KP** o powierzchni 0,0120 ha, **30KP** o powierzchni 0,0344 ha, **31KP** o powierzchni 0,0192 ha, **32KP** o powierzchni 0,0192 ha, **33KP** o powierzchni 0,0193 ha, **34KP** o powierzchni 0,0192 ha, **35KP** o powierzchni 0,0192 ha, **36KP** o powierzchni 0,0192 ha, **37KP** o powierzchni 0,032 ha, **39KP** o powierzchni 0,0174 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu piesze - 3,0 m - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 12KP÷15KP, 30KP÷37KP, 39KP wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w liniach rozgraniczających ciągu pieszego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4 **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 29. 1. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze sklasyfikowanych jako:

- 1) RIVa o powierzchni 1,06 ha;
- 2) RIVb o powierzchni 2,83 ha;
- 3) PsIV o powierzchni 0,42 ha;
- 4) ŁIV o powierzchni 0,27 ha;
- 5) RV i dr-RV o powierzchni 36,38 ha;
- 6) W-RV o powierzchni 0,20 ha;
- 7) ŁV o powierzchni 1,51 ha;
- 8) PsV o powierzchni 0,20 ha;
- 9) RVI o powierzchni 26,64 ha;
- 10) RZVI o powierzchni 4,75 ha;
- 11) W-RVI o powierzchni 0,16 ha;
- 12) N o powierzchni 0,35 ha.

2. Za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak GZ.tr.057-602-779/13 z dnia 6 marca 2014 r. zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 0,55 ha.

§ 30. 1. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, w wysokości 5%.

2. W ramach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem ZN nie następuje wzrost wartości z tytułu uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Tereny te pozostają w dotychczasowym użytkowaniu z utrzymaniem w stanie niezmienionym istniejącej szaty roślinnej, dlatego też dla terenów tych ustala się stawkę w wysokości 0%.

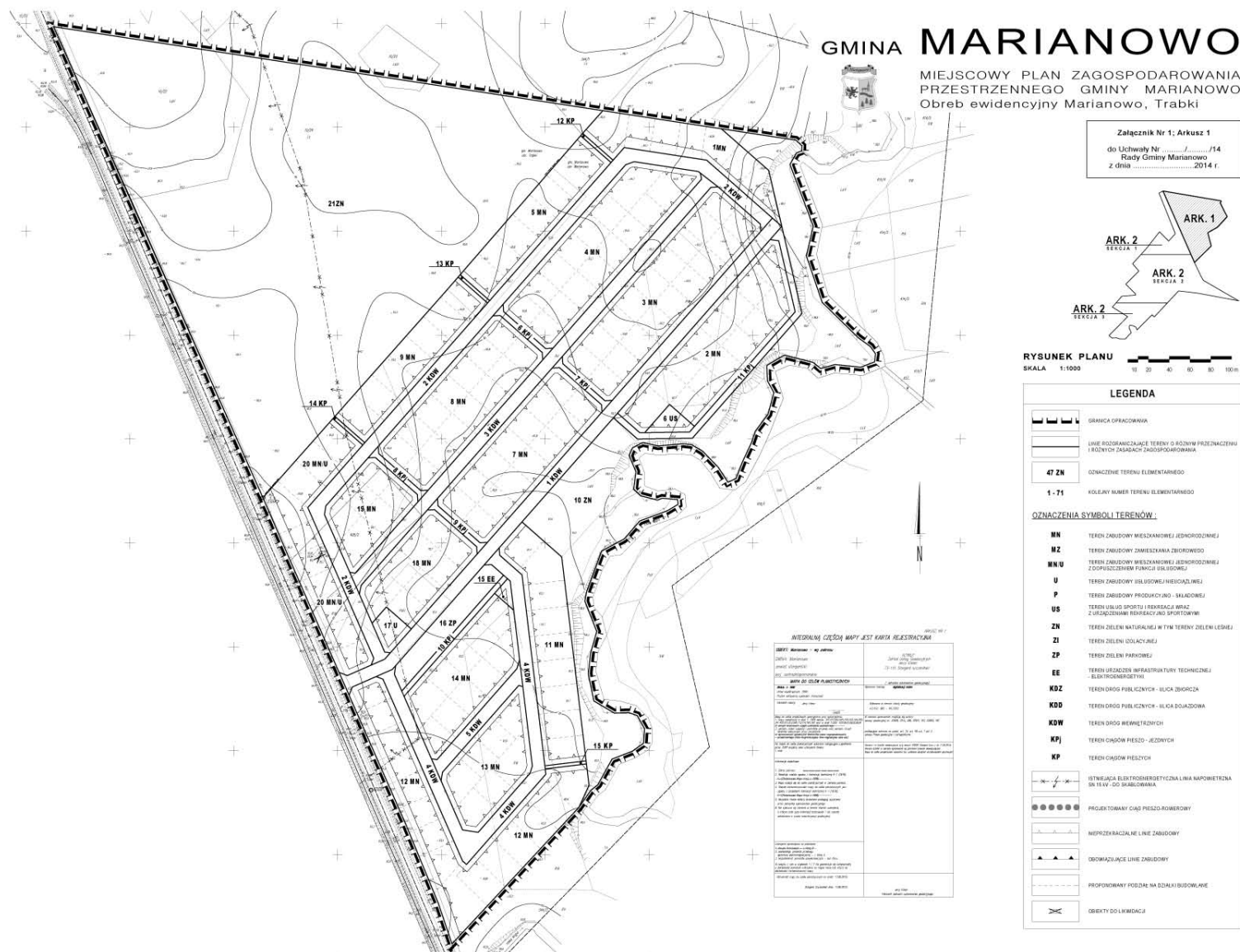
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marianowo.

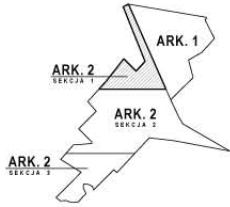
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Marianowie.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Dędek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/246/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.





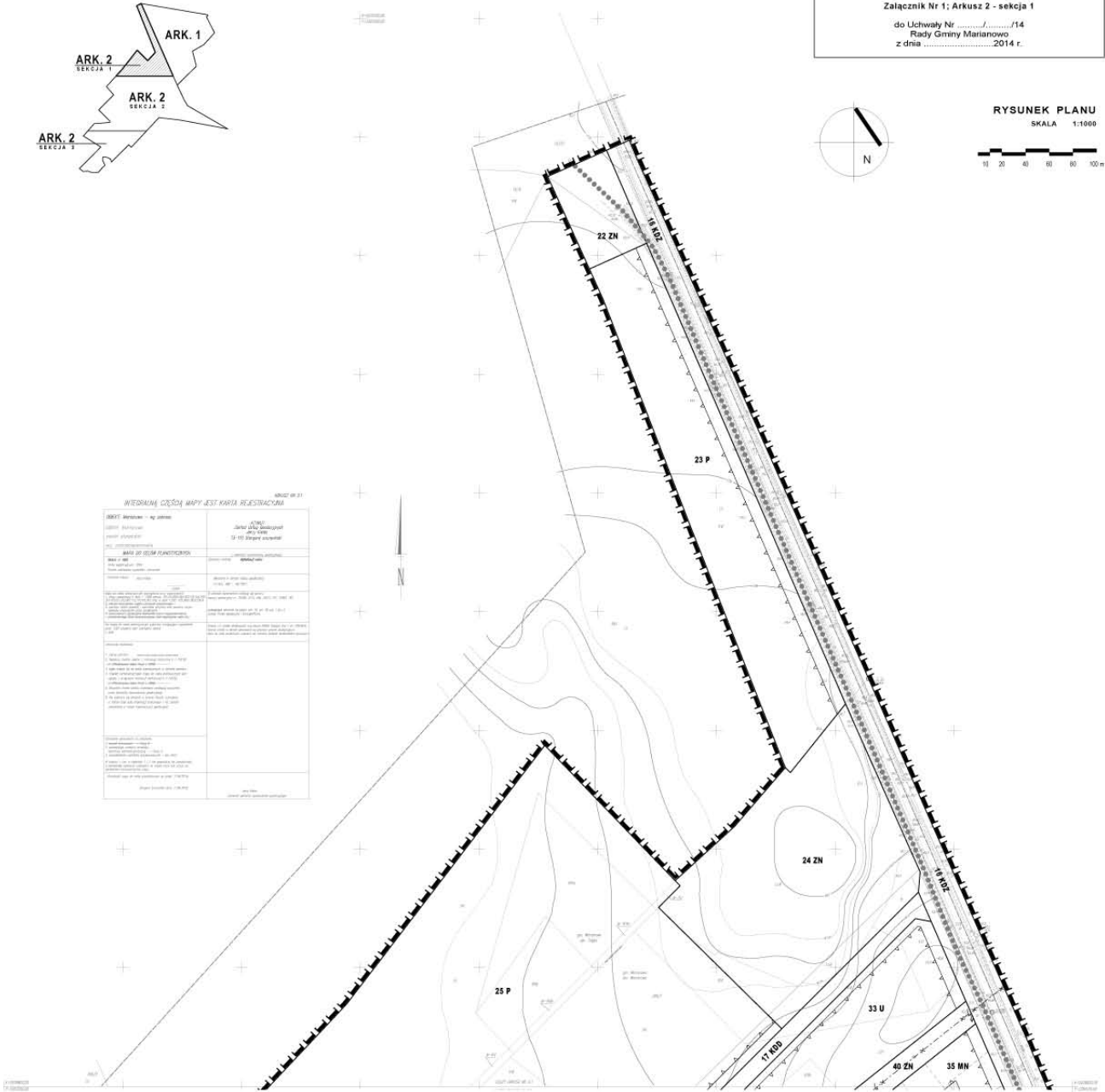
Załącznik Nr 1; Arkusz 2 - sekcja 1
do Uchwały Nr/14
Rady Gminy Marianowo
z dnia2014 r.



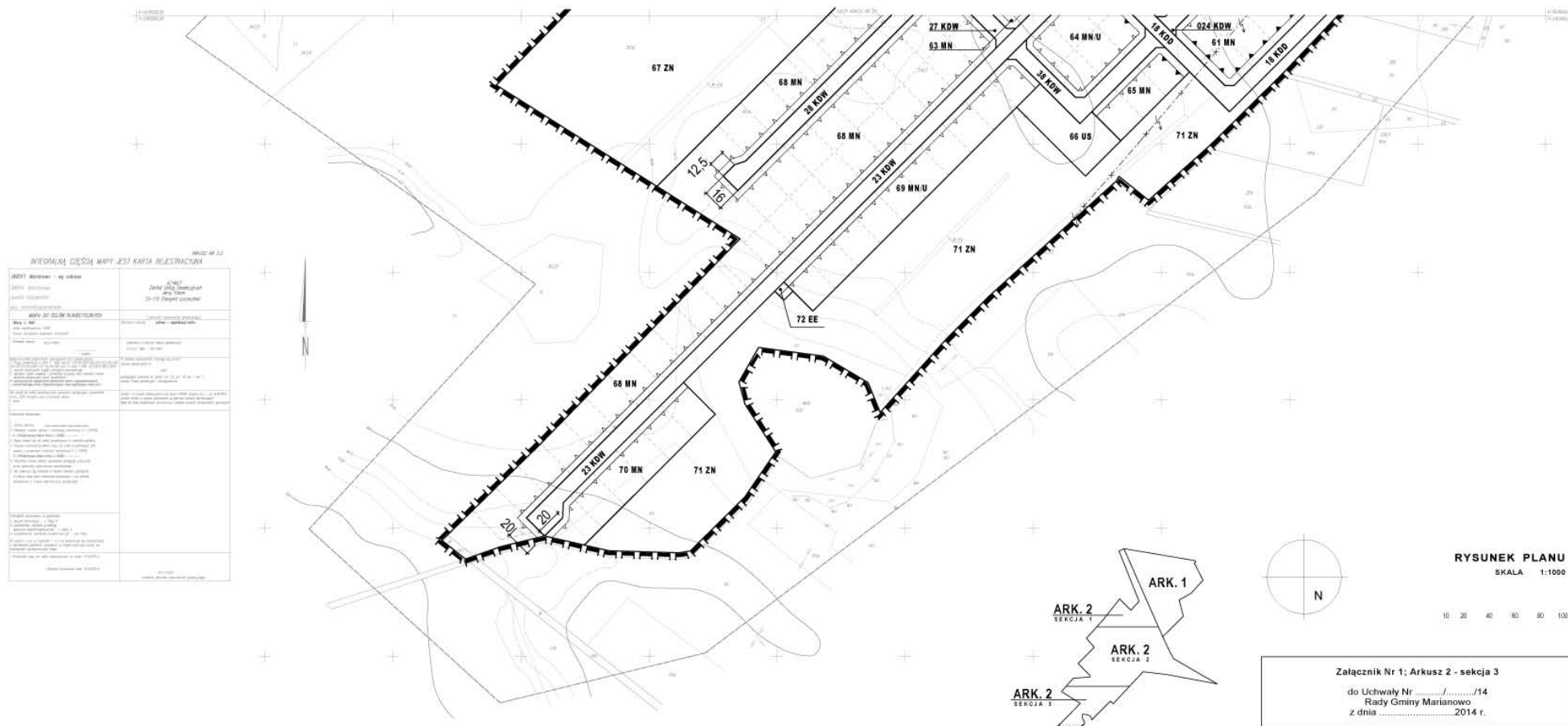
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

WYKAZ DZIAŁAŃ WYKONANYCH W RAMACH PROJEKTU

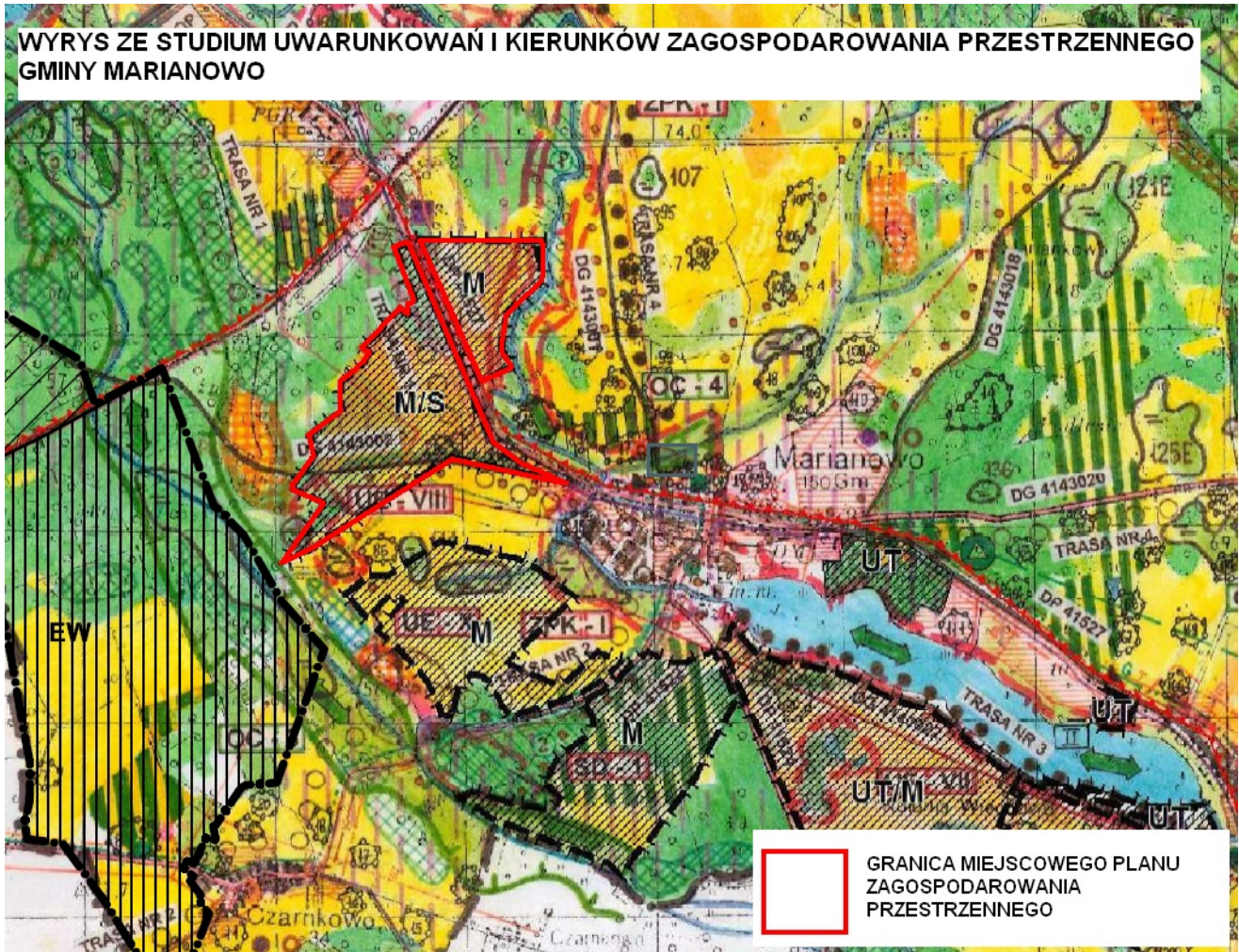
OPIS DZIAŁANIA	WYKONANO
1. Opraczenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego	zakończono
2. Uzyskanie zgody na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowanie przestrzenne	zakończono
3. Uzyskanie zgody na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę	zakończono
4. Uzyskanie zgody na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	zakończono
5. Wykonanie robót budowlanych	zakończono
6. Wykonanie robót ziemiankarskich	zakończono
7. Wykonanie robót melioracyjnych	zakończono
8. Wykonanie robót inżynierskich	zakończono
9. Wykonanie robót sanitarnych	zakończono
10. Wykonanie robót wykończeniowych	zakończono
11. Wykonanie robót pielęgnacyjnych	zakończono
12. Wykonanie robót konserwacyjnych	zakończono
13. Wykonanie robót remontowych	zakończono
14. Wykonanie robót modernizacyjnych	zakończono
15. Wykonanie robót inwestycyjnych	zakończono
16. Wykonanie robót eksploatacyjnych	zakończono
17. Wykonanie robót nadzorczych	zakończono
18. Wykonanie robót kontrolnych	zakończono
19. Wykonanie robót audytorskich	zakończono
20. Wykonanie robót doradczych	zakończono
21. Wykonanie robót szkoleniowych	zakończono
22. Wykonanie robót informacyjnych	zakończono
23. Wykonanie robót promocyjnych	zakończono
24. Wykonanie robót społecznych	zakończono
25. Wykonanie robót kulturalnych	zakończono
26. Wykonanie robót sportowych	zakończono
27. Wykonanie robót rekreacyjnych	zakończono
28. Wykonanie robót turystycznych	zakończono
29. Wykonanie robót przyrodniczych	zakończono
30. Wykonanie robót historycznych	zakończono
31. Wykonanie robót etnograficznych	zakończono
32. Wykonanie robót folklorystycznych	zakończono
33. Wykonanie robót muzealnych	zakończono
34. Wykonanie robót bibliotecznych	zakończono
35. Wykonanie robót oświatowych	zakończono
36. Wykonanie robót zdrowotnych	zakończono
37. Wykonanie robót socjalnych	zakończono
38. Wykonanie robót opiekuńczych	zakończono
39. Wykonanie robót rehabilitacyjnych	zakończono
40. Wykonanie robót terapeutycznych	zakończono
41. Wykonanie robót psychologicznych	zakończono
42. Wykonanie robót pedagogicznych	zakończono
43. Wykonanie robót socjopedagogicznych	zakończono
44. Wykonanie robót socjoterapeutycznych	zakończono
45. Wykonanie robót socjopsychologicznych	zakończono
46. Wykonanie robót socjopedagogicznych	zakończono
47. Wykonanie robót socjoterapeutycznych	zakończono
48. Wykonanie robót socjopsychologicznych	zakończono
49. Wykonanie robót socjopedagogicznych	zakończono
50. Wykonanie robót socjoterapeutycznych	zakończono







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/246/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/246/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) stwierdza się, że wszystkie uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/246/2014
Rady Gminy Marianowo
z dnia 29 maja 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych oraz sieci infrastruktury technicznej), należących do zadań własnych gminy, pochodzić będą z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w szczególności z eksploatatorami sieci, w celu optymalizacji wydatków.