

Uchwała Nr
Rady Gminy Stare Czarnowo
z dnia 2024 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu Stare Czarnowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Stare Czarnowo uchwała, co następuje:

§1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XXVI/198/2021 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stare Czarnowo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stare Czarnowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętego uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące planu.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 121,7 ha, którego granice określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku oraz 1 mieszkanie;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych określonym w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu drogi lub innych punktów odniesienia, w której mogą być lokalizowane:
 - a) nadziemne zewnętrzne ściany budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych,
 - c) zewnętrznych krawędzi hal namiotowych;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się co najmniej 70% długości elewacji budynku, przy czym:

- a) dla budynków lokalizowanych w odległości większej niż 25,0 m od tej linii – obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, wiat lub hal namiotowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
- a) nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym,
 - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych,
 - c) zewnętrznych krawędzi hal namiotowych;
- 9) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwa lub rzemiosła w lokalu o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m² na działce budowlanej, produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
- 12) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, agroturystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m²;
- 13) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, hal namiotowych, wiat i budowli** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia, hali namiotowej, wiaty lub budowli do najwyższego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia, hali namiotowej, wiaty lub budowli.

§3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW**;
 - 5) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U**;
 - 6) terenu usług handlu, oznaczony symbolem **1UH**;
 - 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US, 3US**;
 - 8) tereny usług kultury i rozrywki, oznaczone symbolami: **1UK, 2UK**;
 - 9) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;
 - 10) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UA**;
 - 11) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P**;
 - 12) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**;
 - 13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;
 - 14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**;
 - 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD**;

- 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR;**
 - 17) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP;**
 - 18) teren parkingu, oznaczony symbolem **1KOP;**
 - 19) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1I, 2I, 3I;**
 - 20) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE;**
 - 21) teren wodociągów, oznaczony symbolem **1IW;**
 - 22) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **1IKO;**
 - 23) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM;**
 - 24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS;**
 - 25) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN;**
 - 26) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN.**
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.
 3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:
 - 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie terenów o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
 - a) rodzaju obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
 - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) lokalizację budynków, hal namiotowych oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - d) tarasy mogą wykraczać przed linię zabudowy o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - e) spoczniki i pochylnie dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed linię zabudowy;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o długości łącznej nie większej niż 8,0 m i wysokości nie większej niż 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m – z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy – wyłącznie na terenach: **MN, MNW, MN-U, MW i RZM,**
 - b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
 - c) dojeżdż i dojazdów na poszczególnych terenach,
 - d) zieleni na poszczególnych terenach;

- 3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
 - c) rozbudowy budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy, traktując te linie jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu,
 - e) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu,
 - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję, z zastrzeżeniem lit. f i lit. h,
 - f) zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością przebudowy i rozbudowy do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu, na którym ta zabudowa się znajduje,
 - g) lokalizacji agroturystyki w istniejącej w chwili uchwalenia planu zabudowie zagrodowej,
 - h) zachowania istniejących w chwili uchwalenia planu budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane przy zachowaniu parametrów zgodnych z ustaleniami planu.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.
3. Dopuszcza się:
- 1) zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w planie, pod warunkiem, że działki te istniały przed datą wejścia w życie niniejszego planu lub powstają w wyniku podziału na tereny wyznaczone planem – pod warunkiem zachowania pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
 - 2) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
 - 4) zmianę sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
 - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** i **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- d) **U, UK** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli lokalizowana inwestycja będzie tego wymagała,
 - e) **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - f) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne wewnątrz budynków lub na terenach, w związku z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 119 w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz z dopuszczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **U-P**;
 - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów i definicji zgodnie z §2 pkt 12;
 - 4) stacji paliw, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 5) usług demontażu pojazdów i maszyn;
 - 6) usług składowania odpadów, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 7) usług złomowania lub przeładunku złomu;
 - 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
 - 10) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
 - 11) nieokreślonych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-144 – kościół Matki Bożej Wspomożenia Wiernych wraz z terenem nieczynnego cmentarza przykościelnego – wyróżnionych graficznie na rysunku -- zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla którego obowiązuje:
 - a) trwałe zachowanie obiektu i jego funkcji w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz układu i wystroju wnętrz,
 - b) ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek budowlanych,
 - c) zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stare Czarnowo w granicy wyznaczonej graficznie na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę wsi, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy, granic założeń,
 - b) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
 - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

- 3) ochronę konserwatorską budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionych graficznie na rysunku, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
 - a) zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
 - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznaczoną graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - 20,0 m na terenach **MN**, **MNW** oraz **MN-U**,
 - 25,0 m na terenach: **U-P**,
 - dowolną na pozostałych terenach,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°,
 - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru planu w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, zgodnie z którym ustala się minimalną odległość zabudowy od lasów i zadrzewień zgodnie z wyznaczonymi planem liniami zabudowy oraz liniami rozgraniczającymi poszczególnych terenów, dla których nie dopuszczono lokalizacji zabudowy;
- 2) części obszaru planu obejmującego teren **1ZN** w granicach obszaru Natura 2000 SOO Wzgórza Bukowe PLH320020, określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) terenów **15U** i **1IE** oraz części terenów **26MNW**, **16MN-U**, **17MN-U**, **18MN-U**, **15U**, **17U**, **1KDG**, **1KDL**, **13KDD**, **23KR**, **26KR** i **27KR**, w oznaczonej na rysunku odległości 50,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) terenów: **19MN-U** i **28KR** oraz części terenów: **10MN**, **25MNW**, **26MNW**, **7MW**, **15MN-U**, **16MN-U**, **17MN-U**, **18MN-U**, **10U**, **11U**, **12U**, **13U**, **15U**, **17U**, **1KDG**, **1KDZ**, **1KDL**, **11KDD**, **13KDD**, **1KOP**, **23KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR** i **30KR** w oznaczonej na rysunku odległości do 150,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednimi na cmentarzu, jeżeli nie ma zastosowania pkt 1;
- 3) terenów **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **12MN**, **13MN**, **23MNW**, **24MNW**, **8MN-U**, **9MN-U**, **11MN-U**, **13MN-U**, **14MN-U**, **20MN-U**, **6MW**, **8U**, **9U**, **14U**, **1UA**, **1UR**, **12KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **20KR**, **22KR**, **24KR**, **3KP**, **5KP**, **6KP**, **1IW**, **2WS**, **12ZN** i **13ZN** oraz części terenów **4MN**, **5MN**, **10MN**, **11MN**, **20MNW**, **21MNW**, **22MNW**, **25MNW**, **26MNW**, **7MN-U**, **10MN-U**, **12MN-U**, **15MN-U**, **16MN-U**, **7MW**, **6U**, **10U**, **11U**, **12U**, **13U**, **1KDG**, **1KDZ**, **1KDL**, **10KDD**, **11KDD**, **13KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **23KR**, **25KR**, **25KR**, **1IKO**, **1KOP** i **2RZM** w oznaczonej na rysunku odległości 500,0 m od granic istniejącego cmentarza położonego poza granicami planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych, w ramach których obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych SN – 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii,
 - b) dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m, tj. po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania bądź likwidacji linii;
- 5) części terenu **9MN-U** w wyznaczonej na rysunku strefie, w której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych mogących naruszyć istniejące kanały deszczowe, przy czym:
 - a) ustalenie obowiązuje do czasu likwidacji tych kanałów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) strefa ta może ulec zmniejszeniu w wyniku częściowej przebudowy bądź likwidacji tych kanałów i w takim przypadku należy zachować odległość mniejszą niż 1,0 m od krawędzi rurociągu.

§10.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem:
 - a) ul. Gryfińskiej stanowiącej drogę wojewódzką nr 120,
 - b) ul. Szczecińskiej stanowiącej drogę powiatową 1437Z, zapewniającą połączenie do dróg wojewódzkich:
 - nr 120 – ul. Gryfińskiej w obszarze planu,
 - nr 119 znajdujące się poza granicą planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, w zależności od realizowanej funkcji nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 stanowisko na każde 2 lokale mieszkalne dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej liczby stanowisk postojowych z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki budowlanej w chwili uchwalenia planu, dopuszcza się ich realizację na innych

- terenach pod warunkiem, że zostaną zachowane dla tych terenów warunki zagospodarowania określone w planie z zastrzeżeniem §4 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym niezależnie od realizowanej funkcji niemieszkalnej,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lokalnych za wyjątkiem realizowanych w sposób określony w lit. c oraz dla pozostałych usług, handlu i produkcji drobnej, według poniższej klasyfikacji:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni rzemiosła lub produkcji drobnej,
 - 1 stanowisko na 5 miejsc dla usług zamieszkania zbiorowego oraz usług agroturystyki,
 - 1 stanowisko na 10 miejsc siedzących w kościele, kaplicy,
 - 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej urzędów, banków, bibliotek,
 - 1 stanowisko na 20 miejsc w przedszkolach i żłobkach,
 - e) dla funkcji produkcji na terenach **U-P** – 2 stanowiska na 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) w przypadku, gdy przepisy odrębne nie wymagają realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy te stanowiska zapewnić w liczbie:
- a) 1 stanowisko, jeżeli sumaryczna liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli sumaryczna liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych oraz innych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 119;
 - 2) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§11.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:
- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem pkt 6, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do urządzeń odwadniających pas drogowy dróg 1KDZ i 1KZ;
 - 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do oczyszczalni ścieków przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym:
 - a) w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
 - 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,

- 90 mm – dla sieci ciśnieniowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych:
 - a) sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b) ujęć własnych z zastrzeżeniem §9 pkt 2 i 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - 10) zaopatrzenie energią elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - c) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych:
 - innych niż wolnostojące,
 - lokalizowanych na terenach U-P w dowolnej formie,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej oraz na terenach **WS, WS-ZN, ZN**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,
 - e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż:
 - 4,0 m – na terenach **MN, MNW, MN-U, 5U, 6U, 8U, 12U, 13U, 15U, 16U, 1UA, 1UH, 1UK, 1UR, 1US, 2US, 1RZM, 2RZM, 3RZM**,
 - 6,0 m – na pozostałych terenach z zastrzeżeniem lit. d.
2. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości %.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 240 m² albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 120 m²;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 4) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;

- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla wiat z dachem stromym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,05 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 – nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 650 m² w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 12MN,
 - c) 400 m² wyłącznie w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 8) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:
 - a) 40°-45° na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 6MN, 8MN, 9MN i 10MN dla wszystkich budynków i wiat,
 - b) 30°-45° na pozostałych terenach, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad: garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami – o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§15.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 280 m²;
 - 2) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
 - 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
 - 4) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków z dachem stromym;
 - 3) wysokość wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla wiat z dachem stromym;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MNW, 6MNW, 9MNW, 16MNW, 19MNW, 23MNW,**
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 17MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,**
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach **10MNW, 11MNW, 18MNW;**

- 5) intensywność zabudowy:
 - a) w przedziale od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,5 na terenach: **1MNW, 6MNW, 9MNW, 16MNW, 19MNW, 23MNW,**
 - b) w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6 na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 17MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,**
 - c) w przedziale od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7 na terenach **10MNW, 11MNW, 18MNW;**
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 – nie mniejszą niż:
 - a) 500 m² – na terenie **18MNW,**
 - b) 800 m² – na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW,**
 - c) 1000 m² – na terenach: **1MNW, 6MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 19MNW, 23MNW;**
- 8) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad: garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami – o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§16.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U,** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 240 m² albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 120 m² albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
 - 2) wolnostojących budynków usługowych, mieszczących:
 - a) usługi,
 - b) handel o powierzchni sprzedaży łącznie nie większej niż 150 m²,
 - c) produkcję drobną;
 - 3) wolnostojących budynków magazynowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
 - 4) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 5) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 7) usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
 - 8) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, magazynowych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków z dachem stromym;
 - 3) wysokość wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla wiat z dachem stromym;
 - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,05 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 – nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 400 m² wyłącznie w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 9) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad: garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami oraz budynkami usługowymi – o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§17.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW** dopuszcza się:
 - 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością robót budowlanych w tym rozbudowy do parametrów określonych w ust. 2;
 - 2) lokale użytkowe mieszczące wyłącznie usługi lokalne w kondygnacji parterowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) wiat;
 - 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – jak w stanie istniejącym;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla budynków z dachem stromym;
 - 3) wysokość wiat – nie większą niż:
 - a) 4,0 m – dla wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m – dla wiat z dachem stromym;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MW, 3MW,**
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MW, 6MW,**
 - c) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **4MW, 5MW, 7MW;**
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) w przedziale od 0,0 do 1,0 na terenach: **2MW, 3MW,**
 - b) w przedziale od 0,0 do 1,4 na terenach: **1MW, 6MW,**
 - c) w przedziale od 0,0 do 2,0 na terenach **4MW, 5MW, 7MW;**
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 5% powierzchni działki budowlanej na terenach **4MW, 5MW, 7MW,**
 - b) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MW, 6MW,**
 - c) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MW, 3MW;**
 - 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45° lub jak w stanie istniejącym, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad: garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami – o wysokości nie większej niż 4,0 m;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§18.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) wolnostojących budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi, w tym usługi społeczne,
 - b) handel o powierzchni sprzedaży łącznie nie większej niż 400 m²,

- c) produkcję drobną;
 - 2) wolnostojących budynków magazynowych;
 - 3) stacji paliw – wyłącznie na terenie **11U**;
 - 4) usług składowania odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów – wyłącznie na terenie **13U**;
 - 5) garaży;
 - 6) wiat;
 - 7) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 8) wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w ramach budynku usługowego;
 - 9) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku usługowego lub magazynowego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
- 1) wysokość budynków usługowych, w tym stacji paliw, budynków magazynowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 2) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) wysokość wiat stacji paliw – nie większą niż 8,0 m;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1U, 2U, 3U, 4U**,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U**;
 - 5) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) w przedziale od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 na terenach: **1U, 2U, 3U, 4U**,
 - b) w przedziale od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7 na terenach: **5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 15U, 16U, 17U**;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) dachy:
 - a) strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° - 45° - na terenach **6U, 8U**,
 - b) dachy dowolne na terenach **1U, 2U, 3U, 4U, 9U, 12U, 13U, 14U, 17U**,
 - c) strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - 45° lub dachy płaskie na pozostałych terenach **U**;
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów **3KP, 4KP, 6KP**.

§19.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług handlu, oznaczonego symbolem **1UH** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
- 1) wolnostojących budynków usługowych mieszczących handel o powierzchni sprzedaży łącznie nie większej niż 500 m²;
 - 2) wolnostojących budynków magazynowych;
 - 3) garaży;
 - 4) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków usługowych, magazynowych – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8,0 m;
 - 2) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - 45° lub dachy płaskie;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§20.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: **1US**, **2US**, **3US** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) na terenach **1US** i **3US**:
 - a) budynków usługowych mieszczących funkcje sportu i rekreacji, służące celom publicznym,
 - b) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wiat,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatą;
 - 2) na terenie **2US**:
 - a) budynków usługowych mieszczących funkcje sportu i rekreacji oraz towarzyszące usługom sportu i rekreacji takie jak: informacja turystyczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², świetlica, zaplecze sportowe, zaplecze socjalne,
 - b) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wiat,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatami;
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków usługowych mieszczących funkcje sportu i rekreacji oraz towarzyszących usługom sportu i rekreacji – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
 - 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 3) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 11,0 m;
 - 4) wysokość urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) dachy dowolne;
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§21.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług kultury i rozrywki, oznaczonych symbolami **1UK**, **2UK** ustala się na działce budowlanej:
 - 1) lokalizację budynków usługowych mieszczących usługi publiczne:
 - a) świetlicę wiejską na terenie **1UK**,
 - b) bibliotekę gminną na terenie **2UK**;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych na terenie **2UK**;
 - 3) lokalizację:
 - a) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) stanowisk postojowych naziemnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż:
 - a) dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m – na terenie **1UK**,
 - b) jak w stanie istniejącym – na terenie **2UK**;
 - 2) wysokość urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) w przedziale od 0,0 do 1,3 na terenie **1UK**,
 - b) w przedziale od 0,0 do 2,6 na terenie **2UK**;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego dopuszczalne 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25°;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, przy czym zapewnienie stanowisk postojowych może nastąpić w przyległych drogach publicznych.

§22.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UR** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków:
 - a) kościoła,
 - b) budynku zamieszkania zbiorowego – plebanii,
 - c) salki katechetycznej;
 - 2) kaplic, krzyży, dzwonnicy;
 - 3) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
 - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub pod wiatą.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków:
 - a) istniejącego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków – jak w stanie istniejącym,
 - b) budynku zamieszkania zbiorowego – plebanii – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
 - c) salki katechetycznej, budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 6,0 m;
 - 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 3) wysokość kaplic, krzyży, dzwonnicy – nie większą niż 12,0 m;
 - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25°;
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz terenu **4KP**.

§23.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług biurowych i administracji, oznaczonego symbolem **1UA** ustala się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) wolnostojących budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi administracji, w tym:
 - samorządu terytorialnego,
 - systemu ratowniczo-gaśniczego oraz ochrony przeciwpożarowej,
 - b) usługi biurowe;
 - 2) wolnostojących budynków magazynowych;
 - 3) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki usługowe lub magazynowe;
 - 4) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
 - 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
 - 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;
 - 2) wysokość budynków magazynowych – nie większą niż 6,0 m;
 - 3) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9 przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie większą niż 0,6;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25°- 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad budynkami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§24.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub produkcji oznaczonych symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** ustala się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi,
 - b) handel wyłącznie na terenach **1U-P** i **3U-P** – o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²;
 - 3) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w pkt 1 lub pkt 2 przy czym dopuszcza się handel wyłącznie na terenach **1U-P** i **3U-P**;
 - 4) wiat;
 - 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w budynkach lub w halach namiotowych;
 - 6) wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w ramach budynków produkcyjnych lub usługowych;
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem §6:
- 1) wysokość budynków i hal namiotowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;
 - 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,8;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dowolne;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§25. Na terenie drogi głównej oznaczonej symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§26. Na terenie drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§27. Na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§28. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 16KDD** ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§29. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej wewnątrz terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) stanowisk postojowych,

- d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- f) drogowych obiektów inżynierskich.

§30. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych:
 - a) dróg dla pieszych,
 - b) dróg dla rowerów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich.

§31. Na terenie parkingu oznaczonym symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznie dostępnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania parkingiem,
 - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich.

§32.

- 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1I, 2I, 3I** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących cel publiczny i służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych.
- 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków – nie większą niż 4,0 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§33.

- 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE** ustala się lokalizację stacji transformatorowej oraz dopuszczenie lokalizacji innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków – nie większą niż 6,0 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§34.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wodociągów, oznaczonego symbolem **1IW** ustala się:
 - 1) możliwość zachowania istniejącego ujęcia wody;
 - 2) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody, urządzeń wodociągowych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków – nie większą niż 4,0 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§35.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego symbolem **1IKO** ustala się lokalizację oczyszczalni ścieków wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami niezbędnymi dla jej prawidłowego funkcjonowania oraz dopuszczenie lokalizacji innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków – nie większą niż 4,0 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dowolne;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§36.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** ustala się:
 - 1) na terenach **1RZM** i **3RZM** lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
 - d) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych mieszczących wyłącznie usługi agroturystyki,
 - f) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą;
 - 2) na terenie **2RZM**:
 - a) zachowanie istniejących stawów w gospodarstwie rybackim,
 - b) zachowanie i użytkowanie stawów wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację w celu zapewnienia przepływu wód,
 - c) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych,
 - d) lokalizację na działce budowlanej:
 - budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m²,
 - wiat,
 - stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą,
 - lokalizację zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: trawiastej, roślinności przybrzeżnej i łąkowej, drzew i krzewów o gatunkach odpowiednio dobranych do sąsiedztwa zbiorników wodnych o gatunkach rodzimych, dostosowanych do istniejących siedlisk roślinności oraz sprzyjających retencji wody.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym – nie większą niż 10,0 m;

- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 10,0 m;
- 5) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach **1RZM** i **3RZM**,
 - b) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie **2RZM**;
- 7) intensywność zabudowy w przedziale:
 - a) od 0,0 do 0,9 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6 na terenach **1RZM** i **3RZM**,
 - b) od 0,0 do 0,05 na terenie **2RZM**;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **1RZM** i **3RZM**,
 - b) 80% powierzchni działki budowlanej na terenie **2RZM**;
- 9) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad: garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami – o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§37. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację w celu zapewnienia przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności, w tym roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-rowerowej.

§38. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie stawu i jego konserwację w celu zapewnienia retencji i przepływu wód;
- 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) lokalizację zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: trawiastej, roślinności przybrzeżnej i łąkowej, drzew i krzewów o gatunkach odpowiednio dobranych do sąsiedztwa zbiorników wodnych o gatunkach rodzimych, dostosowanych do istniejących siedlisk roślinności oraz sprzyjających retencji wody;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów.

§39. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN** ustala się:

- 1) zachowanie roślinności, w tym roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację w celu zapewnienia przepływu wód;
- 3) lokalizację zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: trawiastej i łąkowej, drzew i krzewów o rodzimych, dostosowanych do istniejących siedlisk roślinności oraz sprzyjających retencji wody;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-rowerowej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Starego Czarnowa.

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

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 2023 roku

Uchwałą nr XXVI/198/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. Rada Gminy Stare Czarnowo przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stare Czarnowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 121,7 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętym uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r. obszar objęty projektem miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- **MN; MN, U** – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz mieszkaniowej z usługami (MN, U),
- **UT, U** – strefa rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej i sportu z możliwością lokalizacji usług towarzyszących funkcji podstawowej,
- **U; P; U,P** – strefy lokalizacji funkcji usługowych (U), produkcyjnych (P), usługowo-produkcyjno-rzemieślniczych (U,P) i innych form działalności komercyjnej w tym obsługi ruchu drogowego oraz innych usług towarzyszących.

Zgodnie z powyższym dokumentem na obszarze planu wyznaczono obszar objęty planem miejscowym obejmuje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U;**
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;**
- 5) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U;**
- 6) terenu usług handlu, oznaczony symbolem **1UH;**
- 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US, 3US;**
- 8) tereny usług kultury i rozrywki, oznaczone symbolami: **1UK, 2UK;**
- 9) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR;**
- 10) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UA;**
- 11) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P;**
- 12) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG;**
- 13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ;**
- 14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL;**
- 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD;**

- 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR;**
- 17) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP;**
- 18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1I, 2I, 3I;**
- 19) teren parkingu, oznaczony symbolem **1KOP;**
- 20) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE;**
- 21) teren wodociągów, oznaczony symbolem **1IW;**
- 22) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **1IKO;**
- 23) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM;**
- 24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS;**
- 25) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN;**
- 26) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN.**

Granica obszaru opracowania planu została wyznaczona w całości w granicy obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/298/10 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 10 listopada 2010 r. Celem opracowania niniejszego dokumentu jest dokonanie zmian w stosunku do obowiązującego planu w zakresie zgłaszanym przez mieszkańców miejscowości. Wnioski te dotyczą korekt przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania nieruchomości. Ponadto, niniejszy dokument realizuje potrzebę dokonania aktualizacji przeznaczenia terenów pod względem podziałów geodezyjnych, potrzeb infrastrukturalnych, w tym związanych z korektą połączeń komunikacyjnych oraz problematyki odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych.

Z uwagi na historyczny układ przestrzenny oraz skomplikowane uwarunkowania własnościowe, opracowanie planu zostało poprzedzone licznymi analizami przestrzennymi, stanu prawnego gruntów oraz ukształtowania terenu. Przyjmowany dokument ma na celu realizację adekwatnych korekt względem obowiązującego planu w kontekście wielopłaszczyznowych uwarunkowań oraz licznie złożonych wniosków. Plan przeznacza tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w różnych konfiguracjach. Ideą było utrzymanie wielofunkcyjnego centrum wsi, które stanowi wartość historyczną. Tam też rodzaje zabudowy charakteryzują się największym spektrum możliwości, co wynika z analizy stanu istniejącego w zakresie użytkowania terenów i budynków. Im dalej od części centralnej skupionej wzdłuż ul. Szczecińskiej i Gryfińskiej, tym zabudowa jest bardziej ekstensywna i mniej zróżnicowana funkcjonalnie, co zostało odzwierciedlone w zapisach planu. Rozwiązania te wpisują się w kierunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo. W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów adekwatnie do określonych przeznaczeń terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowo-produkcyjnych i terenów zieleni.

Obszary planu położone są przy drogach publicznych. Ustalenia planu mogą generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowane tereny mieszkaniowe oraz usługowo-produkcyjne. Wybór lokalizacji przedsięwzięć podyktowany był podziałem funkcjonalnym określonym w studium, przeznaczeniem terenu w obowiązującym planie miejscowym, zgłaszanymi zamiarami inwestorskimi, stanem własności terenu (częściowo grunty gminne), a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Plan miejscowy zawiera ustalenia zgodne z wymogami określonymi w obowiązującym Planie ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza

Bukowa”. W prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu przeanalizowano określono i oceniono wpływ planowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w tym strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stare Czarnowo oraz objęte ochroną konserwatorską zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, stąd też w celu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, plan miejscowy podejmuje szereg ustaleń w tym zakresie.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji. Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie poprzez ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Do projektu planu w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło 10 uwag. Projekt skorygowano w możliwie szerokim zakresie i poddano ponownemu uzgodnieniu z WUOZ oraz RDOŚ. Uzgodnienia te zostały uzyskane.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

W planie na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowo-produkcyjnej, dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami specjalistycznymi i nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Wpływy z podatków od nieruchomości mogą wzrosnąć w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Gmina poniesie wydatki związane z realizacją dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.