

Uchwała Nr .IX...../.....7.7...../ 2007
Rady Gminy Subkowy
z dn...25.10...2007r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar dz. geod. 73/3 we wsi Wielgłowy obręb geod. Brzuśce w gminie
Subkowy

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15 ust. 2 i art. 16 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) - Rada Gminy Subkowy, po zasięgnięciu opinii Komisji Ochrony Środowiska i Rolnictwa **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy”(uchwalonego Uchwałą Nr X/75/99. Rady Gminy Subkowy z dnia 12 sierpnia 1999 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dz. geod. 73/3 we wsi Wielgłowy, obręb Brzuśce, w gminie Subkowy, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu, w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,3 ha, położony na północ od ulicy Leśnej, pomiędzy trasą ropociągu a drogą krajową nr 1.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** –rozumie się przez to powierzchnię zabudowy (to jest powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki ograniczoną zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną w procentach [%];
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 4) **kącie nachylenia dachu**- rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum ok.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naswietla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

- 5) **minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 6) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, na którym można lokalizować budynki;
- 8) **objektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane;
- 9) **stawce procentowej** – rozumie się przez to wysokość stawki w procentach [%], służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **terenie** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [to jest urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 12) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 13) **wysokości zabudowy**- rozumie się przez to wysokość podaną w metrach- mierzona od naturalnej warstwy terenu, uśrednionej w granicach rzutu budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę, akcent architektoniczny; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczb kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 14) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – rozumie się przez to pas zieleni, w tym wysokiej o charakterze zwartym;

§ 3.

1. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy.
2. W obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują tu obszary ani tereny górnicze.
3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia cyfrowo- literowe terenów w liniach rozgraniczających, identyfikujące tereny, oznaczające numer kolejny porządkowy terenu oraz oznaczenia dot. przeznaczenia;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granice strefy ochrony archeologicznej;Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
4. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
5. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 10 niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ustala się podział obszaru opracowania na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z czego 1 teren komunikacyjny) oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 1 do 7, a litery - podstawowe kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **P**- tereny przemysłu, składów, magazynów, działalności gospodarczej
- 2) **U, MN** –tereny zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej
- 3) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej, w tym zadrzewienia
- 4) **R**- tereny upraw rolnych
- 5) **KDD** – tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (na przykład stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz pomieszczeń i budynków gospodarczych, a także garaży (wbudowanych, dobudowanych bądź wolnostojących).

4. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone lub dopuszczone w planie.

5. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 10, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleni towarzyszącą.
3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, a także istniejące zakrzaczenia i zieleni naturalną
4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego, a także

nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad zabudowy regionalnej charakterystycznej dla gminy Subkowy .

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się obowiązek podczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych takich jak drogi, ulice, parkingi, place przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych.
2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w szczególności zadrzewień w terenie 5.ZE oraz zieleni związanej z lokalnymi podmokłościami w terenie 6.ZE.
3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wprowadza się nakaz uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu (działki) zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
4. W zakresie ochrony środowiska w granicach planu ustala się :
 - 1) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - 2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych ,
 - 3) przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem U, MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz.902 ze zm.). [to jest terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową];
 - 4) prowadzona działalność gospodarcza, zastosowane instalacje i technologie nie mogą powodować uciążliwości poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
 - 5) na granicy terenów o funkcjach chronionych (zabudowa mieszkaniowa) spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy i standardy dot. środowiska.
5. W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, zasięg strefy pokazano na załączniku graficznym –rysunku planu. Wszelkie działania inwestycyjne planowane w obrębie strefy ochrony archeologicznej muszą być poprzedzone przeprowadzeniem archeologicznych badań ratowniczych . Projekty inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowaniu przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.
6. W obszarze planu nie występują inne niż wymienione w ust. 6 obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną w obszarze planu jest teren komunikacyjny ogólnodostępny, stanowiący pas drogowy drogi publicznej oznaczony symbolami KDD.
2. Dla terenów publicznych ustala się :
 - 1) zapewnienie ogólnego dostępu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, zieleni wysokiej, o ile nie koliduje to z realizacją pozostałych ustaleń planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania dróg dla rowerów i miejsc postojowych;
 - 4) nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej .

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z wodociągu gminnego. Dopuszcza się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie drogowym terenu 7.KDD oraz na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało ustalone w ustaleniach szczegółowych – kartach terenu w §10 (1.U,MN).
2. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu docelowo do gminnej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe pod warunkiem udokumentowania odbioru i wywozu ścieków do oczyszczalni.
3. Dopuszcza się sytuowanie sieci i instalacji kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym terenu 7.KDD oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §10 nie ustalono zakazu ich sytuowania.
4. Ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych, odprowadzanych z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w dniu uchwalenia planu w sąsiedztwie obszaru objętego planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako wbudowanych w budynki lub wolnostojących, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się, dla ew. nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej; proponowana lokalizacja nowej stacji została wskazana na rysunku planu w terenie 7.KDD.
6. W liniach rozgraniczających drogi publicznej 7.KDD dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.
7. Dopuszcza się sytuowanie instalacji i sieci energetycznych niskich i średnich napięć, kablowych na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów piesznych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na pozostałych terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §10 nie ustalono zakazu ich sytuowania.
8. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:
 - 1) gazem ziemnym,
 - 2) energią elektryczną,
 - 3) olejem opałowym, gazem płynnym i innymi paliwami płynnymi
 - 4) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne
 - 5) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne ;
9. Tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących w dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej sieci telekomunikacyjnej w pasie drogowym terenu 7.KDD.
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się :
 - 1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić w granicach terenu lub działki miejsca na place pod śmietniki, zapewniające możliwość zbiórki selektywnej oraz wstępnej segregacji odpadów;
 - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz.251, ze zm);
 - 4) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.
11. Do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia ul. Leśna (poza obszarem planu) -droga gminna .

2. W liniach rozgraniczających terenu 7.KDD – droga publiczna dojazdowa - dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla stałych i okresowych użytkowników zawarte są w kartach terenu w §10 niniejszej uchwały. Wymagane miejsca postojowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku, obiektu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 10

Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.U,MN

1). OZNACZENIE TERENU: 1.U,MN	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,87 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: usługowa lub usługowo-mieszkaniowa z zabudową jednorodzinną b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: mieszkaniowa jako towarzysząca funkcji usługowej, niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; c) funkcje wykluczone: obiekty hodowlane, inwentarskie i inne nie wymienione w lit a-b	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a) Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenem 7.KDD, a także 3m od istn. wodociągu, jak na rysunku planu, - dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce budowlanej: nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i mieszkalnego, bądź wyłącznie budynku usługowego budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie w ilości zgodnej przepisami odrębnymi (warunkami technicznymi)
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- maksimum 50%
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość budynku głównego (usługowego lub usługowo-mieszkalnego) nie wyższa niż 10m npt (+/-1m) i nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne - wysokość budynków towarzyszących, pozostałych – do około 7m npt (+/-0,5m)
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się dachy płaskie dla garaży i budynków gospodarczych - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wydzielonych działek (w tym szczególnie dla działki usytuowanej przy drodze krajowej) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o szer. nie mniejszej niż 5m, proponowany (nie obowiązujący) podział wskazano na rysunku planu b) ustala się minimalną powierzchnię wydzielonej z terenu działki budowlanej na około 1000m2 (+/-50m2)
6). Szczegółowe warunki	a)Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności

zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	gospodarczej w terenie U,MN- dla zabudowy usługowej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia zawarte w §6 ust. 6 ustaleń ogólnych c) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 1 d) dla zabudowy mieszkaniowej sytuowanej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem i innymi uciążliwościami związanymi z bliskością drogi, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych e) ustala się zakaz sytuowania urządzeń (wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych) reklamowych w odległościach mniejszych niż wynikające z przepisów szczególnych (ustawa o drogach publicznych)
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej 7KDD lub z drogi wewnętrznej wydzielonej z terenu 1.U,MN, b) Sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu –wymagania parkingowe min. 1 miejsce/1 lokal mieszkalny, min. 1 miejsce dla 50m2 usług jednak nie mniej jak 1 miejsce, c) Nie dopuszcza się budowy bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej do nowopowstałych działek,
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych podanych w § 8 oraz dodatkowo: - nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych z terenu do systemu odwodnienia drogi krajowej
10). Stawka procentowa	30%

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.U,MN

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 2.U,MN	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,35 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) funkcja podstawowa: usługowa lub usługowo-mieszkaniowa z zabudową jednorodzinną b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: mieszkaniowa jako towarzysząca zabudowie usługowej , niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; c) funkcje wykluczone: obiekty hodowlane, inwentarskie i inne nie wymienione w lit a-b	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a) Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenem 7.KDD, jak na rysunku planu, - dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce: nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego budynek usługowo-mieszkalnego bądź usługowego, nie więcej niż jednego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy- maksimum 50%
c) Gabaryty obiektów, forma	- wysokość budynku głównego nie wyższa niż 10m npt +/-1m i nie więcej

zabudowy, bryła , wysokości	jak 2 kondygnacje nadziemne
d) Geometria dachu	- dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o szer. nie mniejszej niż 5m, proponowany (nie obowiązujący) podział wskazano na rysunku planu b) ustala się minimalną powierzchnię wydzielonej działki na około 1500m2 (+/-50m2)
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenie U,MN- dla zabudowy usługowej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w graniach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia zawarte w §6 ust. 6 ustaleń ogólnych
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a)ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej 7KDD lub z wydzielonych dróg wewnętrznych, b)sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu –wymagania parkingowe min. 1miejsce/1 lokal mieszkalny, min 1miejsce dla 50m2 usług jednak nie mniej jak 1 miejsce
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych podanych w § 8
10). Stawka procentowa	30%

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.P

1). OZNACZENIE TERENU: 3.P	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,26ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: przemysł, składy, magazyny , dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji usługowej, produkcyjnej, magazynowej b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: usługowa nieuciążliwa, niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; c) funkcje wykluczone- zabudowa mieszkalna	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenem 7.KDD, a także 5m od pozostałych granic terenu, jak na rysunku planu,
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	-minimalna powierzchnia biologicznie czynna –nie ustala się - powierzchnia zabudowy- maksimum 50%

c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	- wysokość budynku głównego nie wyższa niż 12m npt +/-1m i nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne
d) Geometria dachu	- dopuszcza się dachy płaskie lub wielospadowe, nie ustala się wymaganego nachylenia połaci dachowych głównych - obowiązuje jednolita kolorystyka i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach działki budowlanej
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a)Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, b)teren znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia zawarte w §6 ust. 6 ustaleń ogólnych
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej 7KDD b) sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu – wymagania parkingowe minimum 1miejsce/500m ² powierzchni użytkowej, dla samochodów osobowych dopuszcza się sytuowanie 30% wymaganych miejsc w liniach rozgraniczających drogi 7.KDD
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych podanych w §8
10). Stawka procentowa	30%

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.R

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 4.R	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,31 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: grunty rolne, b)funkcje dopuszczalne, uzupełniające: elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; w tym ropociąg, a także związany z nim kabel światłowodowy	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a) Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- nie dopuszcza się sytuowania budynków
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna -nie ustala się
c) Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Nie dotyczy
d) Geometria dachu	Nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w pasie po 20m od istn. ropociągu ustala się strefę bezpieczeństwa w której obowiązuje nakaz zapewnienia nienaruszalności i bezpieczeństwa rurociągu naftowego integralnie z nim związanego kabla światłowodowego oraz możliwości dostępu do urządzeń w celach kontroli, konserwacji i naprawy

	<p>b) w strefie bezpieczeństwa ustala się zakaz wznoszenia wszelkich budowli oraz lokowania materiałów łatwopalnych,</p> <p>c) ustala się wymóg uzgodnień robót budowlanych i ziemnych z zarządcą rurociągu, prace te wykonywane mogą być wyłącznie pod nadzorem zarządcy rurociągu,</p> <p>d) ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od rurociągu naftowego i kabla światłowodowego,</p>
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej ul. Leśnej (poza obszarem planu)</p> <p>b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych podanych w § 8
10). Stawka procentowa	0%

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.ZE i 6. ZE

1). OZNACZENIE TERENU: 5.ZE, 6.ZE	
2). Powierzchnia terenu : ok0,70 ha , 0,51ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
<p>a) Funkcja podstawowa: zieleń ekologiczna, naturalna , w tym zadrzewienia</p> <p>b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające: nie dopuszcza się ;</p>	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy, sytuowanie budynków	- nie dopuszcza się sytuowania budynków
b) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%
c) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Nie dotyczy
d) Geometria dachu	Nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	
nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane	
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	
<p>a) W pasie po 20m od istniejącego ropociągu ustala się strefę bezpieczeństwa w której obowiązuje nakaz zapewnienia nienaruszalności i bezpieczeństwa rurociągu naftowego integralnie z nim związanego kabla światłowodowego oraz możliwości dostępu do urządzeń w celach kontroli, konserwacji i naprawy</p> <p>b) w strefie bezpieczeństwa ustala się zakaz wznoszenia wszelkich budowli oraz lokowania materiałów łatwopalnych,</p> <p>c) ustala się wymóg uzgodnień robót budowlanych i ziemnych z zarządcą rurociągu, prace te wykonywane mogą być wyłącznie pod nadzorem zarządcy rurociągu,</p>	
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Wyklucza się
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej 7.KDD</p> <p>b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Nie dotyczy