



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz.U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz.U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 art. 5 pkt 3/*

**mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne

**mgr Kama Kołowicz** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Patrycja Budnik** – prognoza skutków finansowych

maj 2021 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Kołobrzeg**  
**z dnia ...../...../.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784), Rada Gminy Kołobrzeg uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr XXIII/214/2017 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*”, uchwalonego uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 29 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 914 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący obręb Stramnica, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący obręb Bogucino, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 3.**

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-13;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziałach 14 i 15.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 80m<sup>2</sup>, służący prowadzeniu działalności, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 4) **działce siedliskowej/siedlisku** - należy przez to rozumieć część składową gospodarstwa rolnego stanowiącą działkę gruntu lub działki gruntu sąsiadujące ze sobą, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 5) **ekspozycji czynnej** – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego lub obiektu na otoczenie i przedpole widoku;
- 6) **ekspozycji biernej** - należy przez to rozumieć widok na obiekt lub zespół obiektów, wnętrze architektoniczne lub jego część;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej klasy ekspresowej **1.01-KDS**, drogi wojewódzkiej nr 163 oraz terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, terenu lub działki siedliskowej na powierzchni tej działki budowlanej, terenu lub działki siedliskowej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej, terenu lub działki siedliskowej;
- 11) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działania realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 14) **zalepczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdująca się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. granicy działki, zlokalizowanej naprzeciwko głównego wejścia do budynku;
- 15) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe oznaczające numer załącznika oraz numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) aleja drzew do zachowania;
- 9) szpaler drzew do zachowania;
- 10) drzewa do ochrony;
- 11) strefa biologicznie czynna;
- 12) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 13) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 14) cmentarz poewangelicki, ujęty w ewidencji zabytków;
- 15) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 16) strefa E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujęta w ewidencji zabytków;
- 17) granica ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków;
- 18) granica owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków;
- 19) granica strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków;
- 20) granica strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 21) granica strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 22) ogrodzenia z cegły do zachowania;
- 23) drogi o nawierzchni brukowej do zachowania;
- 24) kapliczka wiejska ujęta w ewidencji zabytków;
- 25) trafostacja ujęta w ewidencji zabytków.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

## § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **251** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) na załączniku nr 1, obręb Stramnica:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.23** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.24** i **1.25** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.26** do **1.34** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.35** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej,
- e) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.36** oraz symbolem literowym **UT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług turystyki,
- f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.37** do **1.58** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze,
- g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.59** do **1.73** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.74** do **1.77** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy,
- i) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.78** do **1.102** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,
- j) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.103** oraz symbolem literowym **ZC**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren historycznego cmentarza,
- k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.104** do **1.111** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.112** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej,
- m) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.113** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. ujęcie wody,
- n) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.114** oraz symbolem literowym **KK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny komunikacji kolejowej – teren zamknięty,
- o) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.01** oraz symbolem literowym **KDS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
- p) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.02** oraz symbolem literowym **KDGp**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- q) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.03** do **1.05** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- r) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.06** do **1.09** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

- s) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.010** do **1.031** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 2) na załączniku nr 2, obręb Bogucino:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.15** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.16** i **2.17** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.18** i **2.19** oraz symbolem literowym **U/P**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów,
  - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.20** i **2.21** oraz symbolem literowym **US**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny usług sportu i rekreacji,
  - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.22** do **2.29** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze,
  - f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.30** do **2.36** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.37** do **2.54** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy,
  - h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.55** do **2.71** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,
  - i) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.72** oraz symbolem literowym **ZC/UK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren historycznego cmentarza i usług kultu religijnego,
  - j) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.73** oraz symbolem literowym **ZP/WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.74** do **2.79** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - l) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.80** do **2.82** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ujęcia wody,
  - m) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.83** oraz symbolem literowym **K**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. przepompownia ścieków,
  - n) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.01** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - o) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.02** do **2.017** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych,

- p) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.018** do **2.020** oraz symbolem literowym **KDx**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ciągi pieszo-jezdne,
- q) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.021** do **2.023** oraz symbolem literowym **Kx**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ciągi piesze.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **1.29-MN,U** za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup>, należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 9.**

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN/U**, **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 3) tereny oznaczone symbolami literowymi **US**, **ZP/WS** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;



- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;
- 11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 12) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 13) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych i cieków powierzchniowych w celu ich konserwacji;
- 14) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 15);
- 15) w granicach wybranych terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, obowiązuje nakaz zachowania drzew do ochrony, szpalerów oraz alei drzew, z dopuszczeniem wyłącznie cięć pielęgnacyjnych. W uzasadnionych przypadkach złego stanu zdrowotnego, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się wycinkę drzew, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych;
- 16) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 17) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 18) w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

#### § 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.6-MN, 1.12-MN, 1.13-MN, 1.18-MN, 1.26-MN,U, 1.28-MN/U, 1.29-MN/U, 1.62-RM, 1.63-RM, 2.2-MN, 2.3-MN, 2.4-MN, 2.10-MN, 2.17-MN/U, 2.30-RM, 2.31-RM, 2.32-RM, 2.33-RM, 2.34-RM, 2.35-RM**, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połąci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
- 4) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w ust. 1), na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
- 6) dopuszcza się likwidację obiektów ujętych w ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) w przypadku likwidacji obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1;
- 8) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### § 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.11-MN, 1.12-MN, 1.13-MN, 1.14-MN, 1.28-MN,U, 1.29-MN,U, 1.59-RM, 1.62-RM, 1.63-RM, 1.68-RM, 1.69-RM, 1.70-RM, 2.6-MN, 2.8-MN, 2.9-MN, 2.10-MN, 2.12-MN, 2.14-MN, 2.17-MN/U, 2.32-RM, 2.34-RM, 2.35-RM**, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, z zastrzeżeniem pkt 8, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz nadbudowy budynków;
- 4) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 6) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w ust. 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
- 7) dopuszcza się likwidację obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) w przypadku likwidacji obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków lub w lokalizacji zbliżonej do pierwotnego obrysu budynku, w granicach tej samej nieruchomości, z uwzględnieniem linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt 1, z utrzymaniem kompozycji i charakteru zabudowy nawiązującej do sąsiednich obiektów zabytkowych.

## § 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1.13-MN** zlokalizowana jest kapliczka wiejska oraz na terenie **1.80-ZK** trafostacja, ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się nakaz ochrony historycznych elementów, tj. bryły, kształtu dachu, pokrycia dachu, lokalizacji, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, w tym przeszklenia, materiałów budowlanych oraz kolorystyki. Wszelkie działania w obrębie obiektów zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 13.

Teren **1.103-ZC** oraz część terenu **2.72-ZC/UK** zlokalizowana jest w granicach historycznych cmentarzy poewangelickich, ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz realizacji działalności inwestycyjnych, niezwiązanych z rewaloryzacją cmentarzy;
- 2) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników,

- krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;
  - 4) dopuszcza się wyłącznie nawierzchnię naturalnie utwardzoną;
  - 5) zakaz lokalizacji parkingów w granicach historycznych cmentarzy;
  - 6) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu;
  - 7) dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych dotyczących obiektu, analizę stanu istniejącego cmentarza wraz z stopniem zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący między innymi elementy małej architektury, zieleni, układ komunikacyjny;
  - 8) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarzy należy uzyskać zalecenia konserwatorskie;
  - 9) wszelkie działania w granicach historycznych cmentarzy, ujętych w ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 14.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach stref A ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega rozplanowanie istniejącej zabudowy. W przypadku likwidacji historycznej zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować w sposób odtwarzający historyczne cechy zlikwidowanego budynku, tj.: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 3) nakaz utrzymania, ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych;
- 4) nakaz zachowania historycznego układu drogowego;
- 5) nakaz zachowania brukowanych poboczy oraz wjazdów na posesje;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych.

#### **§ 15.**

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlegają ekspozycja i otoczenie ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) wszelkie działania w granicach strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 16.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica oraz owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, obiektów zabytkowych tj. dróg o nawierzchni brukowej, ogrodzeń z cegły, historycznej zieleni komponowanej (w tym związanej z historycznym przebiegiem dróg);
- 2) nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu wskazanego do ochrony, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 4) nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych;
- 5) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru);
- 6) wszelkie działania w granicach stref wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## § 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Bogucino, stan. 6, AZP 16-16/39, oznaczone na rysunku planu, na załączniku nr 2, objęte strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, figurujące w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego na podstawie decyzji nr 835 z dnia 12 czerwca 1971 r. oraz ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.
2. W granicach obszaru objętego planem, na załączniku nr 2, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Bogucino, stan. 2, AZP 16-16/35, objęte strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla którego ustala się:
  - 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

3. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj. Bogucino: stan. 3, AZP 16-16/36; stan. 7, AZP 16-16/40; stan. 8, AZP 16-16/41; stan. 9, AZP 16-16/42; stan. 10, AZP 16-16/43; stan. 12, AZP 16-16/45; stan. 13, AZP 16-16/46; stan. 14, AZP 16-16/47; stan. 15, AZP 16-16/48; stan. 16, AZP 16-16/49; stan. 17, AZP 16-16/50; stan. 18, AZP 16-16/51; stan. 19, AZP 16-16/52; stan. 20, AZP 16-16/53; stan. 21, AZP 16-16/54; stan. 22, AZP 16-16/55; Stramnica: stan. 3, AZP 15-16/85; stan. 5, AZP 15-16/87; stan. 6, AZP 15-16/88; stan. 9, AZP 15-16/91; stan. 10, AZP 15-16/92, stan. 11, AZP 15-16/93; stan. 12, AZP 15-16/94; stan. 13, AZP 15-16/95; stan. 14, AZP 15-16/96, stan. 17, AZP 15-16/99; stan. 19, AZP 15-16/101; stan. 20, AZP 15-16/102; stan. 21, AZP 15-16/103, objęte strefami VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

#### **§ 18.**

Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego ogrodzenia z cegły o walorach historyczno-kulturowych, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem **2.31-RM**.

#### **§ 19.**

Ustala się nakaz zachowania i ochrony nawierzchni brukowej, oznaczonej na rysunku planu, w granicach dróg oznaczonych symbolami **1.03-KDL**, **1.07-KDD**, **2.01-KDZ**, **2.05-KDW**, **2.012-KDW**, **2.013-KDW**.

### **Rozdział 6**

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

#### **§ 20.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US** i **ZP/WS**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakaz zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg;
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;
  - 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
  - 4) stosowanie takich materiałów, jak kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła.
5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 21.**

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziałach 14 i 15 niniejszej uchwały.
2. Zasady i wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni.
4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:
  - 1) dla wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
  - 2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 3) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
  - 4) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);
  - 5) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
7. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** i **MN,U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup>.

8. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 22.**

Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują przepisy ochrony przyrody.

#### **§ 23.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje złożo kruszywa naturalnego – Bogucino, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
2. Obszar planu obejmuje koncesja nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Bardy”, ważna do dnia 12.05.2047r.

#### **§ 24.**

Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 25.**

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.1-MN, 1.2-MN, 1.3-MN, 1.5-MN, 1.7-MN, 1.9-MN, 1.10-MN, 1.11-MN, 1.12-MN, 1.15-MN, 1.16-MN, 1.17-MN,**



- 1.19-MN, 1.29-MN,U, 1.31-MN,U, 1.32-MN,U, 1.33-MN,U, 1.34-MN,U, 2.2-MN, 2.4-MN, 2.8-MN, 2.12-MN, 2.14-MN, 2.15-MN:** 1000m<sup>2</sup>,
- b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.27-MN,U, 1.28-MN,U:** 1200m<sup>2</sup>,
- c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.35-U, 2.7-MN:** 1500m<sup>2</sup>,
- d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.18-MN, 2.6-MN:** 2000m<sup>2</sup>,
- e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.8-MN:** 2500m<sup>2</sup>,
- f) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2.19-U/P:** 3000m<sup>2</sup>,
- g) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.4-MN:** 5000m<sup>2</sup>,
- h) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.6-MN, 1.14-MN, 1.20-MN, 1.21-MN, 1.22-MN, 1.23-MN, 1.24-MN/U, 1.25-MN/U, 1.26-MN,U, 1.30-MN,U, 1.36-UT, 2.1-MN, 2.3-MN, 2.5-MN, 2.9-MN, 2.10-MN, 2.11-MN, 2.13-MN, 2.16-MN,U, 2.17-MN,U, 2.18-U/P, 2.20-US, 2.21-US, 2.72-ZC/UK:** w liniach rozgraniczających terenów,
- i) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.13-MN:** zgodnie z istniejącym na dzień uchwalenia planu podziałem geodezyjnym;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
- a) na terenach **MN, MN/U, MN,U:** 20m,
- b) na pozostałych terenach: 30m,
- c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 26.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39m (po 19,5 m od osi) oraz SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Ustalenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy terenów zlokalizowanych w granicach pasów drogowych.
3. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 27.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem terenu **1.20-MN**, dla którego ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren **1.114-KK**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone symbolem **R**.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka nr 163, oraz droga powiatowa nr P3331Z.
3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z publicznej drogi klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem **1.01-KDS** oraz drogi wojewódzkiej nr 163, oznaczonej symbolem **1.02-KDGp**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1.27-MN,U** oraz **1.35-U**, dla których dopuszcza się lokalizację wyłącznie po jednym nowym zjeździe z drogi wojewódzkiej, służącym do obsługi działek budowlanych nieposiadających zjazdu na dzień uchwalenia planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 5.
4. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem z drogą publiczną klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem **1.01-KDS** oraz drogą wojewódzką nr 163, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 163, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.
5. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowowydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
7. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 6 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
8. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, za wyjątkiem terenu **1.01-KDS**, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
9. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla budynków magazynowych: 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych,
    - d) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
    - e) dla budynku kaplicy przycementarnej na terenie **2.72-ZC/UK**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **2.20-US**: 1 miejsce postojowe na 400m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
    - g) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **2.21-US**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150m<sup>2</sup> powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego;
  - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
    - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
    - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
  - 3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
  - 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZL, ZK, ZP, ZP/WS, ZC** i **R** poza działkami siedliskowymi;
  - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDW, KDx, Kx**;
  - 7) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.
10. W strefach wpływu drgań od linii kolejowej, oznaczonych na rysunku planu, wszelkie obiekty budowlane należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, które ograniczą uciążliwości wynikające z przebiegu linii kolejowej. Ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

## § 28.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## Rozdział 12

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

## § 29.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
  - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków;
  - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
  - 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
  - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

### **§ 30.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń

- infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w odległości 40m od zewnętrznej krawędzi głównych oraz dodatkowych jezdni drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej w granicach terenu **1.01-KDS**.
  3. Na terenie **1.01-KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
  4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.
  5. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

### **Rozdział 13**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 31.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalania szczegółowe dla obrębu Stramnica**

#### **§ 32.**

Dla terenów **1.1-MN** (o powierzchni ok. 0,92ha), **1.2-MN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **1.3-MN** (o powierzchni ok. 1,77ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
    - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
    - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Teren **1.3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 33.

Dla terenu **1.4-MN** (o powierzchni ok. 1,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 7%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,21, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,14;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic terenu,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 34.

Dla terenu **1.5-MN** (o powierzchni ok. 1,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 163 oraz przy drodze **1.016-KDW** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej nr 163,



- b) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze **1.06-KDD** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki,
  - c) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 35.

Dla terenu **1.6-MN** (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 40 stopni,
  - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub cementowa; w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu lub kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 20 ust. 3, za wyjątkiem pkt 4.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 36.

Dla terenów **1.7-MN** (o powierzchni ok. 1,38ha), **1.9-MN** (o powierzchni ok. 1,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 40 stopni,
  - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 37.

Dla terenu **1.8-MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500m<sup>2</sup>;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do osi drogi **1.017-KDW**,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 38.**

Dla terenu **1.10-MN** (o powierzchni ok. 1,90ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 39.

Dla terenów **1.11-MN** (o powierzchni ok. 0,76ha), **1.12-MN** (o powierzchni ok. 2,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **1.12-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) na terenie **1.11-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem **1.40-R**,

- b) na terenie **1.12-MN** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic danej działki,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu **1.12-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
  7. W granicach terenu **1.12-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  8. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  9. Teren **1.11-MN** oraz część terenu **1.12-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  10. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  11. Teren **1.11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
  12. Przez teren **1.11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 40.**

Dla terenu **1.13-MN** (o powierzchni ok. 1,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: zgodnie z istniejącym na dzień uchwalenia planu podziałem geodezyjnym;



- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy lub jednej z bocznych granic danej działki,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest kapliczka wiejska, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia § 12.
  9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.



## § 41.

Dla terenów **1.14-MN** (o powierzchni ok. 0,10ha), **1.15-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) na terenie **1.14-MN**: w liniach rozgraniczających terenu,
    - b) na terenie **1.15-MN**: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do kalenicy lub ściany frontowej budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **1.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren **1.14-MN** oraz część terenu **1.15-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Przez teren **1.15-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 42.**

Dla terenu **1.16-MN** (o powierzchni ok. 1,11ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,

- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie na działkach zlokalizowanych poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Teren **1.16-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Przez teren **1.16-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 43.

Dla terenu **1.17-MN** (o powierzchni ok. 0,46ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 44.**

Dla terenu **1.18-MN** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 45.

Dla terenu **1.19-MN** (o powierzchni ok. 2,44ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1.03-KDL**,

- b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 46.

Dla terenów **1.20-MN** (o powierzchni ok. 0,04ha), **1.21-MN** (o powierzchni ok. 0,19ha), **1.22-MN** (o powierzchni ok. 0,15ha), **1.23-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,



- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danego terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 47.

Dla terenów **1.24-MN/U** (o powierzchni ok. 0,13ha), **1.25-MN/U** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Nie dopuszcza się samodzielnego wystąpienia jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,



- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
  - b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
- 3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granic danego terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
- 4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
- 6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
- 7. Teren **1.24-MN/U** oraz część terenu **1.25-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 48.**

Dla terenu **1.26-MN,U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usług publicznych. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego budynku.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10.
- 3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
- 5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### § 49.

Dla terenów **1.27-MN,U** (o powierzchni ok. 1,20ha), **1.28-MN,U** (o powierzchni ok. 1,82ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową: 1200m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową: 1500m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 55%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków usługowych: 2,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,
    - b) dla budynków usługowych: 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,

- b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **1.27-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
7. W granicach terenu **1.28-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wyłącznie w przypadku wykorzystania terenu pod lokalizację zabudowy usługowej.
8. W granicach terenu **1.28-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
9. W granicach terenu **1.28-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
10. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 50.**

Dla terenu **1.29-MN,U** (o powierzchni ok. 2,92 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%;
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową: 1000m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 55%;
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się materiał dachówkopodobny oraz blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie na działkach zlokalizowanych poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej.
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy, wyznaczonej w granicach terenu,

- b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
  7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
  11. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 51.**

Dla terenu **1.30-MN,U** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,4;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## **§ 52.**

Dla terenu **1.31-MN,U** (o powierzchni ok. 1,19ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową: 1000m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 55%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków usługowych: 2,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,
    - b) dla budynków usługowych: 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej nr 163,
  - b) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z drogą **1.010-KDW** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony tej drogi,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wyłącznie w przypadku wykorzystania terenu pod lokalizację zabudowy usługowej.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 53.

Dla terenów **1.32-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **1.33-MN,U** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **1.34-MN,U** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową: 1000m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 55%,
    - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków usługowych: 2,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,
    - b) dla budynków usługowych: 10m,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;



- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **1.32-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
7. Teren **1.34-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wyłącznie w przypadku wykorzystania terenu pod lokalizację zabudowy usługowej.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 54.**

Dla terenu **1.35-U** (o powierzchni ok. 1,88 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się składy i magazyny.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej nr 163 lub do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 55.

Dla terenu **1.36-UT** (o powierzchni ok. 1,26 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki. Dopuszcza się lokalizację obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. Dopuszcza się lokalizację budynków turystycznych w liczbie nie większej niż 1 budynek na 1000m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 15%;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,45;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla obiektów hotelarskich: 2,
    - b) dla budynków turystycznych: 2, w tym poddasze,
    - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 20-45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 56.

Dla terenów **1.37-R** (o powierzchni ok. 13,35ha), **1.38-R** (o powierzchni ok. 1,60ha), **1.39-R** (o powierzchni ok. 15,84ha), **1.41-R** (o powierzchni ok. 34,02ha), **1.42-R** (o powierzchni ok. 6,62ha), **1.43-R** (o powierzchni ok. 1,70ha), **1.44-R** (o powierzchni ok. 19,14ha), **1.45-R** (o powierzchni ok. 31,23ha), **1.46-R** (o powierzchni ok. 14,43ha), **1.47-R** (o powierzchni ok. 7,86ha), **1.48-R** (o powierzchni ok. 1,26ha), **1.49-R** (o powierzchni ok. 30,85ha), **1.50-R** (o powierzchni ok. 1,24ha), **1.51-R** (o powierzchni ok. 8,78ha), **1.52-R** (o powierzchni ok. 2,20ha), **1.53-R** (o powierzchni ok. 82,58ha), **1.54-R** (o powierzchni ok. 2,01ha), **1.55-R** (o powierzchni ok. 2,03ha), **1.56-R** (o powierzchni ok. 4,93ha), **1.57-R** (o powierzchni ok. 41,89ha), **1.58-R** (o powierzchni ok. 20,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Dopuszcza się lokalizację jednego siedliska rolniczego dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach

działki siedliskowej dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000m<sup>2</sup> oraz jednego budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>. Na wszystkich gruntach rolnych, zlokalizowanych poza działką siedliskową, dopuszcza się lokalizację wiat i budowli rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej):
    - a) dla budynku mieszkalnego: 7%, lecz nie więcej niż 200m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 15%, lecz nie więcej niż 1000m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy łącznie;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej):
    - a) dla budynku mieszkalnego: 0,21, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,14,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 0,3;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 70%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2;
  - 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 30-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczych i inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 20-45 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się materiał dachówkopodobny oraz blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
4. Budynki mieszkalne należy lokalizować poza granicą prognozowanego oddziaływania akustycznego od elektrowni wiatrowych powyżej 45dB, oznaczoną na rysunku planu.
5. W granicach terenu **1.54-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
6. Teren **1.54-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Tereny **1.39-R**, **1.53-R**, **1.55-R**, **1.56-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Teren **1.54-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Tereny **1.37-R**, **1.39-R**, **1.49-R**, **1.53-R**, **1.56-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
10. Przez tereny **1.37-R**, **1.38-R**, **1.39-R**, **1.41-R**, **1.44-R**, **1.45-R**, **1.52-R**, **1.53-R**, **1.55-R**, **1.56-R**, **1.58-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 57.

Dla terenów **1.40-R** (o powierzchni ok. 3,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest w całości w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 58.

Dla terenów **1.59-RM** (o powierzchni ok. 0,56ha), **1.62-RM** (o powierzchni ok. 1,30ha), **1.63-RM** (o powierzchni ok. 1,50ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu **1.63-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
  7. W granicach terenów **1.62-RM**, **1.63-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  8. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

9. Tereny **1.59-R**, **1.62-R** oraz część terenu **1.63-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
10. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
11. Przez teren **1.62-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 59.

Dla terenów **1.60-RM** (o powierzchni ok. 0,07ha), **1.61-RM** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonych obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) na terenie **1.61-RM** w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic danego terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Teren **1.60-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  7. Przez teren **1.61-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

## § 60.

Dla terenów **1.64-RM** (o powierzchni ok. 1,14ha), **1.65-RM** (o powierzchni ok. 0,21ha), **1.66-RM** (o powierzchni ok. 0,64ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,



- c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków gospodarczych płytą warstwową lub blachą;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych w budynkach gospodarczych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

## § 61.

Dla terenów **1.67-RM** (o powierzchni ok. 0,59ha), **1.68-RM** (o powierzchni ok. 0,18ha), **1.69-RM** (o powierzchni ok. 0,40ha), **1.70-RM** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
  - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.  
Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinka linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danego terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **1.67-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
7. W granicach terenów **1.68-RM**, **1.69-RM**, **1.70-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

## § 62.

Dla terenów **1.71-RM** (o powierzchni ok. 1,65ha), **1.72-RM** (o powierzchni ok. 0,41ha), **1.73-RM** (o powierzchni ok. 0,67ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu):
    - a) na terenie **1.71-RM**: 5%,
    - b) na terenie **1.72-RM**: 15%,
    - c) na terenie **1.73-RM**: 10%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu):
    - a) na terenie **1.71-RM**: 0,15, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,10,
    - b) na terenie **1.72-RM**: 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3,
    - c) na terenie **1.73-RM**: 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,2;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu):
    - a) na terenie **1.71-RM**: 75%,
    - b) na terenie **1.72-RM**: 65%,
    - c) na terenie **1.73-RM**: 70%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) na terenie **1.72-RM** dopuszcza się symetryczne dachy wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - d) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - e) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.  
Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do jednej z granic danego terenu lub kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach działki,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

### § 63.

Dla terenów: **1.74-ZL** (o powierzchni ok. 0,12ha), **1.75-ZL** (o powierzchni ok. 0,21ha), **1.76-ZL** (o powierzchni ok. 0,75ha), **1.77-ZL** (o powierzchni ok. 2,78ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny **1.74-ZL**, **1.75-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren **1.74-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 64.

Dla terenów **1.78-ZK** (o pow. ok. 0,57ha), **1.79-ZK** (o pow. ok. 1,18ha), **1.80-ZK** (o pow. ok. 0,60ha), **1.81-ZK** (o pow. ok. 1,39ha), **1.82-ZK** (o pow. ok. 0,44ha), **1.83-ZK** (o pow. ok. 1,06ha), **1.84-ZK** (o pow. ok. 0,55ha), **1.85-ZK** (o pow. ok. 0,85ha), **1.86-ZK** (o pow. ok. 0,12ha), **1.87-ZK** (o pow. ok. 0,27ha), **1.88-ZK** (o pow. ok. 1,89ha), **1.89-ZK** (o pow. ok. 1,40ha), **1.90-ZK** (o pow. ok. 0,57ha), **1.91-ZK** (o pow. ok. 0,28ha), **1.92-ZK** (o pow. ok. 1,19ha), **1.93-ZK** (o pow. ok. 0,36ha), **1.94-ZK** (o pow. ok. 0,45ha), **1.95-ZK** (o pow. ok. 0,77ha), **1.96-ZK** (o pow. ok. 0,74ha), **1.97-ZK** (o pow. ok. 0,90ha), **1.98-ZK** (o pow. ok. 1,04ha), **1.99-ZK** (o pow. ok. 2,73ha), **1.100-ZK** (o pow. ok. 5,73ha), **1.101-ZK** (o pow. ok. 0,03ha), **1.102-ZK** (o pow. ok. 0,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu **1.80-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest trafostacja, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia § 12.
4. Część terenu **1.83-ZK** oraz teren **1.86-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Tereny **1.83-ZK**, **1.84-ZK**, **1.85-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
6. Teren **1.83-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Tereny **1.79-ZK**, **1.83-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Przez tereny **1.80-ZK**, **1.81-ZK**, **1.85-ZK**, **1.100-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii

elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **§ 65.**

Dla terenu **1.103-ZC** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren historycznego cmentarza. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest historyczny cmentarz poewangelicki ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **§ 66.**

Dla terenów **1.104-WS** (o powierzchni ok. 2,83ha), **1.105-WS** (o powierzchni ok. 0,32ha), **1.106-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **1.107-WS** (o powierzchni ok. 0,17ha), **1.108-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), **1.109-WS** (o powierzchni ok. 0,48ha), **1.110-WS** (o powierzchni ok. 0,48ha), **1.111-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Część terenu **1.107-WS** oraz tereny **1.106-WS**, **1.108-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Stramnica, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Teren **1.106-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **1.104-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
6. Przez tereny **1.104-WS**, **1.105-WS**, **1.107-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 67.**

Dla terenu **1.112-IT** (o powierzchni ok. 3,85ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 68.**

Dla terenu **1.113-W** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ujęcie wody.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 69.**

Dla terenu **1.114-KK** (o powierzchni ok. 6,75ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, związanych z obsługą komunikacji kolejowej, o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 70.

Dla terenu **1.01-KDS**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy ekspresowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 71.

Dla terenu **1.02-KDGp**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 72.

Dla terenów **1.03-KDL**, **1.04-KDL**, **1.05-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **1.03-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
5. Teren **1.03-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **1.03-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. W granicach terenu **1.03-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest droga o nawierzchni brukowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 73.

Dla terenów **1.06-KDD**, **1.07-KDD**, **1.08-KDD**, **1.09-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren **1.06-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
5. Teren **1.07-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. W granicach terenu **1.07-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest droga o nawierzchni brukowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 74.

Dla terenów **1.010-KDW, 1.011-KDW, 1.012-KDW, 1.013-KDW, 1.014-KDW, 1.015-KDW, 1.016-KDW, 1.017-KDW, 1.018-KDW, 1.019-KDW, 1.020-KDW, 1.021-KDW, 1.022-KDW, 1.023-KDW, 1.024-KDW, 1.025-KDW, 1.026-KDW, 1.027-KDW, 1.028-KDW, 1.029-KDW, 1.030-KDW, 1.031-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu **1.025-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
4. W granicach terenu **1.030-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
5. Część terenów **1.022-KDW, 1.025-KDW, 1.027-KDW** oraz teren **1.026-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **1.025-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Tereny **1.010-KDW, 1.014-KDW, 1.019-KDW, 1.020-KDW, 1.022-KDW, 1.023-KDW, 1.024-KDW, 1.025-KDW, 1.027-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## Rozdział 15

### Ustalenia szczególne dla obrębu Bogucino

#### § 75.

Dla terenu **2.1-MN** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:



1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na teren,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 76.

Dla terenu **2.2-MN** (o powierzchni ok. 1,46ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 77.

Dla terenu **2.3-MN** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.02-KDW**,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 78.**

Dla terenu **2.4-MN** (o powierzchni ok. 3,67ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
    - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
    - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
  7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 79.

Dla terenów **2.5-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), **2.6-MN** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **2.6-MN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) na terenie **2.5-MN**: w liniach rozgraniczających terenu,
    - b) na terenie **2.6-MN**: 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu,



brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **2.6-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 80.**

Dla terenu **2.7-MN** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 81.**

Dla terenu **2.8-MN** (o powierzchni ok. 2,65ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;



- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do jednego z odcinków linii zabudowy, wyznaczonych w granicach terenu,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru

zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 82.

Dla terenów **2.9-MN** (o powierzchni ok. 0,12ha), **2.11-MN** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) na terenie **2.9-MN**: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

- b) na terenie **2.11-MN**: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.01-KDL**,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu **2.9-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 83.**

Dla terenu **2.10-MN** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z §11 i §12.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 84.

Dla terenu **2.12-MN** (o powierzchni ok. 2,19ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki lub do jednego z odcinków linii zabudowy, wyznaczonych w granicach terenu,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
  7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
  11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 85.**

Dla terenu **2.13-MN** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup> dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na teren,
  - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 86.**

Dla terenów **2.14-MN** (o powierzchni ok. 3,07ha), **2.15-MN** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni oraz dach płaski nad parterową częścią budynku,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się materiał dachówkopodobny oraz blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu;
  - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się płytkę elewacyjną oraz materiał drewnopodobny wyłącznie poza granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu;
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 0283Z budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej drogi,
  - b) na pozostałych działkach budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
  - c) na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze **2.07-KDW** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do osi tej drogi,
  - d) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
  - e) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.

7. W granicach terenu **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. Teren **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
9. Teren **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
10. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
11. Teren **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
12. Przez teren **2.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 87.**

Dla terenów **2.16-MN,U** (o powierzchni ok. 0,06ha), **2.17-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, w tym usług publicznych. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:



- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) na terenie **2.16-MN,U** dla głównych połaci dachu budynków dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
  - b) na terenie **2.17-MN,U** dla głównych połaci dachu budynków dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
- 3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) na terenie **2,16-MN,U** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.013-KDW**,
  - b) na terenie **2,17-MN,U** budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.012-KDW**,
  - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
- 4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
- 6. W granicach terenu **2.17-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 7. W granicach terenu **2.17-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
- 9. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 88.**

Dla terenu **2.18-U/P** (o powierzchni ok. 0,86ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów. Dopuszcza się lokalizację mieszkania lub jednego budynku mieszkalnego dla właściciela lokali usługowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
  - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 25-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, kamień, drewno, cegłę, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu lub do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 89.

Dla terenu **2.19-U/P** (o powierzchni ok. 3,93ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna lub cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, okładziny z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
  7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
  8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 90.

Dla terenów **2.20-US** (o powierzchni ok. 0,07ha), **2.21-US** (o powierzchni ok. 0,63ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 25%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu na terenie **2.20-US**: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu na terenie **2.21-US**: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Na terenie **2.21-US** dopuszcza się pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek stojący w odcieniach grafitu lub płytą warstwową;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton. Na terenie **2.21-US** dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadle do jednej z granic danego terenu,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. Teren **2.20-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  7. Teren **2.20-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  8. Teren **2.21-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
  9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 91.

Dla terenów **2.22-R** (o powierzchni ok. 86,77ha), **2.23-R** (o powierzchni ok. 65,93ha), **2.24-R** (o powierzchni ok. 93,97ha), **2.25-R** (o powierzchni ok. 13,24ha), **2.26-R** (o powierzchni ok. 10,65ha), **2.28-R** (o powierzchni ok. 1,36ha), **2.29-R** (o powierzchni ok. 1,60ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Dopuszcza się lokalizację jednego siedliska rolniczego dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach działki siedliskowej dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000m<sup>2</sup> oraz jednego budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej

200m<sup>2</sup>. Na wszystkich gruntach rolnych, zlokalizowanych poza działką siedliskową, dopuszcza się lokalizację wiat i budowli rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej):
  - a) dla budynku mieszkalnego: 7%, lecz nie więcej niż 200m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 30%, lecz nie więcej niż 1000m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy łącznie;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej):
  - a) dla budynku mieszkalnego: 0,06, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,04,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 75%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2;
- 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 30-45 stopni,
  - b) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczych i inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 25-45 stopni,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się materiał dachówkopodobny oraz blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu wyłącznie poza strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Budynki mieszkalne należy lokalizować poza strefą 400m od istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych w gminie Dygowo, oznaczoną na rysunku planu.
5. Tereny **2.28-R**, **2.29-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Tereny **2.28-R**, **2.29-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Tereny **2.24-R**, **2.25-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.

8. Teren **2.26-R** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
9. Tereny **2.22-R, 2.23-R, 2.24-R, 2.25-R, 2.26-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
10. Część terenów **2.25-R, 2.26-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
11. W granicach terenu **2.25-R**, zgodnie z rysunkiem planu, występuje złożę kruszywa naturalnego – Bogucino, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 1.
12. Przez tereny **2.23-R, 2.24-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 92.

Dla terenu **2.27-R** (o powierzchni ok. 39,69ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 93.

Dla terenów **2.30-RM** (o powierzchni ok. 0,72ha), **2.31-RM** (o powierzchni ok. 1,69ha), **2.32-RM** (o powierzchni ok. 1,10ha), **2.33-RM** (o powierzchni ok. 0,78ha), **2.34-RM** (o powierzchni ok. 0,33ha), **2.35-RM** (o powierzchni ok. 0,35ha), **2.36-RM** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 10 i § 11:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **2.36-RM** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat i silosów: 10m,
    - c) dla budynków garażowych: 6m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
    - b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:
    - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległe lub prostopadłe do jednego z prostych odcinków linii zabudowy, wyznaczonej w granicach danej działki,
    - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 3.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
  6. W granicach terenu **2.31-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
  7. W granicach terenu **2.30-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.
  8. W granicach terenów **2.30-RM, 2.31-RM, 2.32-RM, 2.33-RM, 2.34-RM, 2.35-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
  9. W granicach terenów **2.32-RM, 2.34-RM, 2.35-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

10. Tereny **2.30-RM**, **2.31-RM**, **2.33-RM**, **2.34-RM**, **2.35-RM** oraz część terenu **2.32-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
11. Tereny **2.30-RM**, **2.31-RM**, **2.33-RM**, **2.34-RM**, **2.35-RM** oraz część terenu **2.32-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
12. W granicach terenu **2.31-RM**, zlokalizowane są ogrodzenia z cegły do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
13. Przez teren **2.32-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

#### § 94.

Dla terenów **2.37-ZL** (o powierzchni ok. 0,30ha), **2.38-ZL** (o powierzchni ok. 0,76ha), **2.39-ZL** (o powierzchni ok. 2,07ha), **2.40-ZL** (o powierzchni ok. 0,21ha), **2.41-ZL** (o powierzchni ok. 0,32ha), **2.42-ZL** (o powierzchni ok. 6,82ha), **2.43-ZL** (o powierzchni ok. 33,68ha), **2.44-ZL** (o powierzchni ok. 0,79ha), **2.45-ZL** (o powierzchni ok. 0,12ha), **2.46-ZL** (o powierzchni ok. 1,43ha), **2.47-ZL** (o powierzchni ok. 1,55ha), **2.48-ZL** (o powierzchni ok. 3,52ha), **2.49-ZL** (o powierzchni ok. 0,06ha), **2.50-ZL** (o powierzchni ok. 4,25ha), **2.51-ZL** (o powierzchni ok. 6,60ha), **2.52-ZL** (o powierzchni ok. 1,54ha), **2.53-ZL** (o powierzchni ok. 1,48ha), **2.54-ZL** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny **2.40-ZL**, **2.41-ZL** oraz część terenu **2.48-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Tereny **2.40-ZL**, **2.41-ZL** oraz część terenu **2.48-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **2.48-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
6. Tereny **2.43-ZL**, **2.47-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. Tereny **2.43-ZL**, **2.44-ZL**, **2.45-ZL**, **2.46-ZL**, **2.47-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. Tereny **2.44-ZL**, **2.45-ZL**, **2.46-ZL**, **2.52-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym



prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 95.

Dla terenów **2.55-ZK** (o pow. ok. 1,03ha), **2.56-ZK** (o pow. ok. 0,14ha), **2.57-ZK** (o pow. ok. 0,02ha), **2.58-ZK** (o pow. ok. 0,27ha), **2.59-ZK** (o pow. ok. 0,18ha), **2.60-ZK** (o pow. ok. 0,40ha), **2.61-ZK** (o pow. ok. 0,23ha), **2.62-ZK** (o pow. ok. 0,62ha), **2.63-ZK** (o pow. ok. 0,20ha), **2.64-ZK** (o pow. ok. 0,55ha), **2.65-ZK** (o pow. ok. 1,16ha), **2.66-ZK** (o pow. ok. 8,28ha), **2.67-ZK** (o pow. ok. 0,90ha), **2.68-ZK** (o pow. ok. 0,37ha), **2.69-ZK** (o pow. ok. 1,99ha), **2.70-ZK** (o pow. ok. 0,12ha), **2.71-ZK** (o pow. ok. 2,81ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny **2.61-ZK**, **2.62-ZK**, **2.63-ZK**, **2.64-ZK** oraz część terenu **2.60-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Tereny **2.61-ZK**, **2.63-ZK**, **2.64-ZK** oraz część terenów **2.60-ZK**, **2.62-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **2.69-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
6. Tereny **2.59-ZK**, **2.67-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
7. Teren **2.66-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
8. W granicach terenu **2.69-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, występuje złożę kruszywa naturalnego – Bogucino, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 1.
9. Tereny **2.66-ZK**, **2.71-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 96.

Dla terenu **2.72-ZC/UK** (o powierzchni ok. 0,60ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza i usług kultu religijnego. Dopuszcza się budowę kaplicy przycmentarnej, wyłącznie poza granicami historycznego cmentarza, ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 5%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,15;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 70%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-55 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 27.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest historyczny cmentarz poewangelicki, ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 97.

Dla terenu **2.73-ZP/WS** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 98.

Dla terenów **2.74-WS** (o powierzchni ok. 0,68ha), **2.75-WS** (o powierzchni ok. 1,62ha), **2.76-WS** (o powierzchni ok. 0,34ha), **2.77-WS** (o powierzchni ok. 0,23ha), **2.78-WS** (o powierzchni ok. 9,28ha), **2.79-WS** (o powierzchni ok. 0,89ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Teren **2.77-WS** oraz część terenów **2.75-WS**, **2.76-WS**, **2.79-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren **2.77-WS** oraz część terenów **2.75-WS**, **2.76-WS**, **2.79-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **2.78-WS** oraz część terenu **2.79-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 99.

Dla terenów **2.80-W** (o powierzchni ok. 0,002ha), **2.81-W** (o powierzchni ok. 0,001ha), **2.82-W** (o powierzchni ok. 0,001ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ujęcia wody.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. Tereny **2.80-W**, **2.81-W**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **2.80-W**, **2.81-W**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **§ 100.**

Dla terenu **2.83-K** (o powierzchni ok. 0,001ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 27.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 29.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **§ 101.**

Dla terenu **2.01-KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są szpalery drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
9. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest droga o nawierzchni brukowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## **§ 102.**

Dla terenów **2.02-KDW, 2.03-KDW, 2.04-KDW, 2.05-KDW, 2.06-KDW, 2.07-KDW, 2.08-KDW, 2.09-KDW, 2.010-KDW, 2.011-KDW, 2.012-KDW, 2.013-KDW, 2.014-KDW, 2.015-KDW, 2.016-KDW, 2.017-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu **2.04-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia § 9 pkt 15.
4. Tereny **2.03-KDW, 2.012-KDW** oraz część terenów **2.02-KDW, 2.04-KDW, 2.05-KDW, 2.010-KDW, 2.013-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Tereny **2.03-KDW, 2.012-KDW** oraz część terenów **2.02-KDW, 2.04-KDW, 2.05-KDW, 2.010-KDW, 2.013-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **2.09-KDW** oraz część terenów **2.07-KDW, 2.08-KDW, 2.010-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
7. Tereny **2.02-KDW, 2.04-KDW, 2.06-KDW, 2.013-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3.
8. W granicach terenów **2.05-KDW, 2.012-KDW, 2.013-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drogi o nawierzchni brukowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Tereny **2.03-KDW, 2.017-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Dorzecze Parsęty", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
10. Tereny **2.013-KDW, 2.015-KDW, 2.016-KDW, 2.017-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## **§ 103.**

Dla terenów **2.018-KDx, 2.019-KDx, 2.020-KDx**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi pieszo-jezdne.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **2.018-KDx** oraz część terenu **2.019-KDx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren **2.018-KDx** oraz część terenu **2.019-KDx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren **2.020-KDx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **§ 104.**

Dla terenów **2.021-Kx**, **2.022-Kx**, **2.023-Kx**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi piesze.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Teren **2.022-Kx** oraz część terenu **2.021-Kx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Teren **2.022-Kx** oraz część terenu **2.021-Kx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach owalnicowego układu przestrzennego wsi Bogucino, ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **2.023-Kx**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **Rozdział 16** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 105.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

#### **§ 106.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kołobrzeg

.....

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784), zwanej dalej „*upizp*”.

W części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30.12.1997r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu realizację m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, obiektów produkcji rolnictwa oraz warsztatów rzemieślniczych lub produkcyjnych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się realizację funkcji mieszkalnictwa i usług, wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach, centrum usług mieszkańców i turystów oraz szeroko pojętych funkcji rolniczych i leśnych. Zgodnie z ustaleniami studium pod pojęciem „budownictwa jednorodzinnego” należy rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowane zabudową jednorodziną – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W ramach „budownictwa jednorodzinnego” należy zlokalizować pełen program obsługi użytkowników działki – zaplecze gospodarcze, garaż, parkingi, rekreacja, itp. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 33% powierzchni działki. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50% powierzchni działki. Na jednej działce przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne (zabudowę jednorodziną) można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny. Szczegółowe ustalenia dotyczące działek budownictwa jednorodzinnego określa się na etapie planu miejscowego. Pod pojęciem wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. Zgodnie z zapisami studium o ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk ) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki. Z kolei pod pojęciem zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach należy rozumieć najczęściej występujące formy działalności gospodarczej – różne formy usług, produkcji, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, przetwórstwo rolno-spożywcze, nieduże bazy techniczne i sprzętu rolniczego

oraz środków związanych z rolnictwem, bazy techniczne i demontażu pojazdów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właścicieli i istniejącej.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w Studium wskazano, że wytyczne dotyczące realizacji zabudowy nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji, w których wytyczne nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne. Ponadto, dopuszczono zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości do 60 m gruntów ornych i pastwisk przylegających do dróg publicznych, w których znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej lub istnieje możliwość podłączenia się do tej sieci poprzez odcinek nie dłuższy, aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania, przylega do zabudowanej części wsi co oznacza, że po drugiej stronie drogi znajduje się zabudowa lub po tej samej stronie w odległości nie większej, aniżeli 150 m (odległość pomiędzy budynkami). Wskazano również, że zainwestowanie określone na rysunku studium należy traktować w następujący sposób potencjalnie zgeneralizowany, wynikający z dotychczasowej wiedzy oraz że istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:

- spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70m,
- zainwestowanie nie będzie miało miejsca: na gruntach pochodzenia organicznego, na glebach III klasy, w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich, w obrębie terenów zalewowych,
- na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.

Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie planowanej farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości znaczna część obszaru objętego opracowaniem znalazła się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna zostać wyłączona z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”. Skorzystanie z tych przepisów pozwoli zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co jest głównym celem niniejszego opracowania.

Ponadto, należy zauważyć, że obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy ogólny plan zagospodarowania gminy Kołobrzeg, przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 1997/12/30, bazuje na przepisach nieobowiązującej już ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym. W związku z powyższym należy ten



dokument uznać w znacznym stopniu za nieaktualny. Większa część zapisów dotychczasowego planu nie przystaje do nowych uwarunkowań prawnych (np. nie ustala wszystkich wymaganych obecnymi przepisami parametrów zabudowy, odsyła do uzgodnień z nieistniejącymi już organami, odsyła do nieobowiązujących już przepisów, które w tekście są dokładnie przywołane), ale także do zmieniających się potrzeb mieszkańców. W związku z powyższym, celem planu jest również dostosowanie ustaleń na przedmiotowym terenie do wymagań prawnych, potrzeb mieszkańców oraz istniejących uwarunkowań funkcjonalnych, w tym przyrodniczych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica*, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXIII/214/2017 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica*.

Projekt planu zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 27 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 27 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą nr ..... W przedmiotowej analizie wskazano na konieczność sukcesywnej zmiany obowiązującego dotychczas miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30, z uwagi na jego całkowitą nieaktualność.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.