



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 marca 2023 r.

Poz. 1616

UCHWAŁA Nr LXXIV/459/23 RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 27 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zelgno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zelgno, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XLII/350/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zelgno.

3. Rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 - integralna część uchwały - stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

4. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

a) przeznaczenie terenu:

- 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1U, 2U i 3U tereny zabudowy usługowej,
- UO teren usług oświaty i kultury,
- 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU, 4RM/RU, 5RM/RU, 6RM/RU i 7RM/RU tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- RU teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- KD-G teren drogi publicznej – klasy głównej,
- 1KD-L i 2KD-L tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
- 1KD-D i 2KD-D tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW tereny dróg wewnętrznych,
- ES teren elektroenergetyki – fotowoltaiki,

b) oznaczenia graficzne:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie,
- strefa ochrony konserwatorskiej OW;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 5. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- d) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,

- b) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenach 5MN i 7MN znajdują się wskazane na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują:
- nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych budynków,
 - zakaz ocieplania elewacji budynków,
 - dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- c) nakaz zachowania na terenie 7MN kapliczki z ogrodzeniem z możliwością prowadzenia przy niej prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych niezbędnych dla zachowania lub przywrócenia walorów zabytkowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
- budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnię działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren 1MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - l) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - m) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - n) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.
- § 6. Ustalenia dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa:
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji dojazdów,
 - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- na terenach 5MN/U i 6MN/U znajdują się wskazane na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują:
 - nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych budynków,
 - zakaz ocieplania elewacji budynków,
 - dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połąci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połąci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny 1MN/U, 3MN/U i 4MN/U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - l) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - m) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - n) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 7. Ustalenia dla terenu MW:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
- a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - b) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - l) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - m) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
 - 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.
- § 8. Ustalenia dla terenów 1U, 2U i 3U:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:
 - a) lokalizacja zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej integralnie związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,

- d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów,
 - g) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - b) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,
 - c) dopuszczenie zachowania istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz zakładu określonego w punkcie 3 lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zakładu przetwarzania odpadów budowlanych na terenie 1U, zaliczanych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 3U znajdują się wskazane na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują:
 - nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych budynków,
 - zakaz ocieplania elewacji budynków,
 - dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05-1,5,
 - b) teren biologicznie czynny: minimalnie 30% powierzchni działki,

- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: przez teren 2U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,

- l) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - m) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - n) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 9. Ustalenia dla terenu UO:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty i kultury:
- a) lokalizacja usług w zakresie edukacji, oświaty i kultury, istniejące zabudowania szkoły i domu kultury,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług zdrowia, opieki socjalnej, turystyki,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budowli,
 - e) dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - b) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie znajdują się wskazane na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zabudowa o wartości historyczno-kulturowej,
 - b) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują:
 - nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych budynków,
 - zakaz ocieplania elewacji budynków,

- dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05-1,5,
 - b) teren biologicznie czynny: minimalnie 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe i budowle: maksymalnie 15 m,
 - budynki pomocnicze: maksymalnie 6 m,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej, wkomponowanych w zieleń urządzoną, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - l) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - m) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.
- § 10. Ustalenia dla terenów 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU, 4RM/RU, 5RM/RU, 6RM/RU i 7RM/RU:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich:
- a) lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - e) dopuszczenie lokalizacji usług rolniczych i dla rolnictwa,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych,
 - b) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz chowu i hodowli norek,
 - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt w obiektach inwentarskich powyżej 20 DJP, dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów inwentarskich z możliwością modernizacji, przebudowy i przystosowania do warunków przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie 6RM/RU znajdują się wskazane na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zabudowa o wartości historyczno-kulturowej,
- b) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują:
- nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych budynków,
 - zakaz ocieplania elewacji budynków,
 - dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
- c) wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne: maksymalnie 10 m,
 - budynki inne niż mieszkalne: maksymalnie 10 m,
 - urządzenia i budowle rolnicze: maksymalnie 15 m,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
- budynek mieszkalny: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu wiat i budynków innych niż mieszkalny: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny:
- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny 1RM/RU i 2RM/RU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - l) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - m) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - n) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenu RU:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich:
- a) lokalizacja budynków związanych z obsługą produkcji rolniczej i hodowlanej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące (tj. urządzenia techniczne zamontowane na budynkach),
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - f) dopuszczenie lokalizacji usług rolniczych i dla rolnictwa,
 - g) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów,
 - i) zakaz lokalizacji biogazowni;

- 2) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz z wyjątkiem ustaleń określonych w punkcie 1,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz chowu i hodowli norek,
 - d) zakaz chowu i hodowli zwierząt w obiektach inwentarskich powyżej 20 DJP;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie znajduje się wskazany na rysunku planu obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi,
 - b) na obszarze nieruchomego zabytku archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW, ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) gabaryty obiektów:
 - budynki inne niż mieszkalne: maksymalnie 10 m,
 - urządzenia i budowle rolnicze: maksymalnie 15 m,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących oraz projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Gardeja wraz ze strefą kontrolowaną,
 - b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) przez teren przebiegają równoległe trasy dwóch istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki oraz DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn-Pruszcz Gdański, wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań przepisów odrębnych w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów; w strefie kontrolowanej wyznaczonej na rysunku obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej a wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz w sąsiedztwie stref należy uzgadniać z OGP Gaz-System S.A.;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych zakładowych urządzeń grzewczych,
 - d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - e) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do gruntu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - k) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - l) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - n) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - o) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.
- § 12. Ustalenia dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS:
- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe: wody płynące, ciekły, rowy melioracyjne;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych,
 - b) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
 - d) dopuszczenie urządzenia wzdłuż ciekłu pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów,
 - e) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 3;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny 3WS i 4WS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 13. Ustalenia dla terenu KD-G:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej:
 - a) lokalizacja drogi publicznej klasy głównej,
 - b) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - c) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt b, elementów infrastruktury transportowej po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 14. Ustalenia dla terenów 1KD-L i 2KD-L:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej:
 - a) lokalizacja drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - c) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt b, elementów infrastruktury transportowej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenów 1KD-D i 2KD-D:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej:

- a) lokalizacja drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - c) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt b, elementów infrastruktury transportowej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny 1KD-D i 2KD-D przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
 - 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.
- § 16. Ustalenia dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW:
- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne:
 - a) lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren 3KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu ES:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki – fotowoltaiki:
 - a) lokalizacja farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 100kW,
 - b) dopuszczalne lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i magazynów energii związanych z farmą fotowoltaiczną;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie znajduje się wskazany na rysunku planu obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi,
 - b) na obszarze nieruchomego zabytku archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW, ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,05-1,0,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
- c) wysokość zabudowy: urządzenia i instalacje – maksymalnie 6 m,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny:
 - minimum 2 miejsce parkingowe,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów,
 - b) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych zakładowych urządzeń grzewczych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do gruntu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 19. Traci moc:

- 1) uchwała Nr XXIV/125/96 Rady Gminy w Chełmży z dnia 10 października 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Zelgno obejmującej tereny pod zabudowę zagrodową i uprawy polowe (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 27 poz. 159);
- 2) uchwała Nr XXXV/293/2000 Rady Gminy w Chełmży z dnia 19 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Zelgno (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 61 poz. 1206).

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Janusz Iwański

załącznik nr 2
do uchwały nr LXXIV/459/23
Rady Gminy Chełmża
z dnia 27 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) rozstrzyga się w następujący sposób:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zelgno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca do 2 sierpnia 2022 r. z terminem na wnoszenie uwag do 17 sierpnia 2022 r.;
- 2) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

załącznik nr 3
do uchwały nr LXXIV/459/23
Rady Gminy Chełmża
z dnia 27 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy budżetu Gminy, Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Chełmża;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

załącznik nr 4
do uchwały nr LXXIV/459/23
Rady Gminy Chełmża
z dnia 27 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne