

**UCHWAŁA NR III/.../24**  
**RADY GMINY RZECZENICA**  
**z dnia 19 czerwca 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon  
ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica.**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), Uchwały Nr XLII/308/22 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczenica przyjętego Uchwałą Nr XVI/119/15 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 4 grudnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowanie (w metrach);
  - 5) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 6) stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej.
4. Przeznaczenie terenów:
- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 3) MN-UH – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu;
  - 4) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
  - 5) UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
  - 6) UE-UA – teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji;
  - 7) UHD-UA – teren usług handlu detalicznego lub usług biurowych i administracji;

- 8) UH – teren usług handlu;
  - 9) UT-UG-US – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
  - 10) PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
  - 11) IW – teren wodociągów;
  - 12) KDL – teren drogi lokalnej;
  - 13) KDD – teren drogi dojazdowej;
  - 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1) sieć elektroenergetyczna SN z pasem technologicznym;
  - 2) numery dróg publicznych;
  - 3) nazwy miejscowości.
6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

### **§ 2. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:**

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta dotyczy części nadziemnej i podziemnej zabudowy, a także takich elementów zabudowy jak: wykusze, balkony, podesty, podjazdy, rampy, tarasy, zadaszenia tarasów itp., dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy maksymalnie o 3,0 m takimi elementami zabudowy jak: wykusze, balkony, podesty, podjazdy, rampy, tarasy, zadaszenia tarasów itp. wyłącznie w kierunku dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KR;
  - 4) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);
  - 5) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);
  - 6) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne.**

### **§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:**

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.
4. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
  - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;
  - 2) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;
  - 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli;
  - 4) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.
2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów graniczących z drogą DK25 (droga krajowa) obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiem z drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych.
5. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów w terenach: KDL, KDD, KR.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego oraz zwiększenia powierzchni sąsiednich działek celem osiągnięcia wartości minimalnych.
7. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
2. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek.
3. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
4. Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.
5. Nakaz zachowania i ochrony istniejących systemów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych stałych i okresowych, ze względu na ich funkcję retencyjną.
6. Nakaz zachowania drożności istniejących systemów melioracyjnych.
7. Nakaz udostępnienia gruntu, na którym zlokalizowane są urządzenia wodne, w szczególności urządzenia melioracyjne oraz rowy i gruntów przyległych w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

#### **§ 6. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej:
  - 1) AZP 24-29/8 m.49 w terenach 8MN, 4KR, 9MN,
  - 2) AZP 24-29/9 m.50 w terenach 10MN-U, 9KR,
  - 3) AZP 24-29/10 m.51 w terenach 10MN-U, 3MN,
  - 4) AZP 24-29/11 m.52 w terenach 12MN, 13KR, 13MN,w których wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w terenach:
  - 1) 1MN - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Czarna 3,
  - 2) 2MN - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 20,
  - 3) 3MN - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 30, budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 38, budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 42, budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 54, budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 56,
  - 4) 5MN - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Czarna 7,
  - 5) 3MN-U - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Leśna 12,
  - 6) 6MN-U - budynek mieszkalny i obora, Rzeczenica, ul. Leśna 18,
  - 7) 1UE-UA - budynek mieszkalny, Rzeczenica, ul. Człuchowska 22,
  - 8) 1UHD-UA - budynek mieszkalny, szachulcowy, Rzeczenica, ul. Człuchowska 28;
3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 obowiązują:
  - 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznych zabudowy takich, jak: bryła i wysokość budynku, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycja ścian elewacji frontowych i bocznych (rozmieszczenie i wymiary otworów okiennych i drzwiowych, podział architektoniczny elewacji w tym kształt, wielkość okien, podział stolarki okiennej i drzwiowej), detalu architektonicznego (elementy dekoracji fryzów, gzymsów, opasek otworów, płycin, szczytów dekoracji dachu, jak również uskoki i zmiany w płaszczyznach elewacji, okiennice, snycerskie wykończenie belek, szachulec, odeskowanie), materiału wykończenia elewacji wraz z jego historyczną strukturą;
  - 2) zakaz nadbudowy budynku,
  - 3) zakaz rozbudowy budynku, z dopuszczeniem rozbudowy od strony tylnej elewacji o taras lub ogród zimowy;
  - 4) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o ceglanych elewacjach lub z elementami ceglanymi, szachulcowymi, drewnianymi lub z detalem architektonicznym;
  - 5) w przypadku likwidacji historycznego budynku i budowy nowego budynku, należy zachować dotychczasowe gabaryty;
  - 6) dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze ceglonym lub blachodachówkę w kolorze ceglonym z posypką mineralną.
4. W przypadku odkrycia podczas realizowania prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

## **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: KDL, KDD, tereny komunikacji wewnętrznej KR.
2. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące skrzyżowania drogi krajowej DK25 z drogami KDL i KDD.

3. Obsługę komunikacyjną terenów przylegających do dróg krajowych realizować za pośrednictwem dróg niższych klas mających powiązania z drogą krajową za pośrednictwem istniejących i projektowanych skrzyżowań, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Istniejące skrzyżowania wymagają dostosowania do wzrostu natężenia ruchu poprzez ich przebudowę i udrożnienie (skanalizowanie) zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Realizacja inwestycji wywołujących wzrost natężenia ruchu winna być poprzedzona wyprzedzającą lub równoległą przebudową układu drogowego w porozumieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
8. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
  - 3) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
  - 4) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
9. Odprowadzenie ścieków:
  - 1) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemów odwodniających drogi krajowej nr 25.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
  - 5) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
12. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;

- 2) wzdłuż gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
15. W zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
  - 3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

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

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 25%.
2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.**

### **§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN ustala się:**

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia dojazdowe, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
  - 2) dla terenów dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dopuszczalny poziom hałasu jak pod zabudowę mieszkaniową.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia §6.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 - 0,9 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

- b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
    - b) wysokość zabudowy towarzyszącej – nie więcej niż 6,0 m,
    - c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;
  - 8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny: 10MN, 11MN, 13MN, 15MN, 17MN, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne KDL, KDD oraz wewnętrzne KR, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleni urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
  - 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
  - 3) dopuszcza się wyłącznie usługi handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;
  - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 7) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 8) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych za wyjątkiem istniejących.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia §6.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,05 – 1,5 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
  - c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
- 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wysokość zabudowy towarzyszącej – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny: 4MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 16MN-U przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne KDL, KDD oraz wewnętrzne KR, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-UH** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzonej itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 7) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych za wyjątkiem istniejących.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,05 – 1,5 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;



- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
  - c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
- 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wysokość zabudowy towarzyszącej – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MWW** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 3) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszczalny poziom hałasu jak pod zabudowę mieszkaniową.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,05 – 1,8 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
    - b) wysokość zabudowy towarzyszącej – nie więcej niż 6,0 m,

- c) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UB** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzone itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się,
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków funkcji usługowej,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp., dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UE-UA** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleni urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §6;
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków funkcji usługowej,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m,
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp., dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UHD-UA** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren usług handlu detalicznego lub usług biurowych i administracji;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleni urządzona itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się;
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków funkcji usługowej,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp., dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UH**, **2UH** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren usług handlu;
  - 2) dopuszczalne – objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;

- 5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się;
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m,
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp., dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT-UG-US** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren usług turystyki, usług gastronomi lub usług sportu i rekreacji;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług zdrowia i pomocy społecznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 6) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 7) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

- 2) ustala się zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi, lub realizacji zagospodarowania zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte : jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się;
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m,
    - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp., dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1PP-PS** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
  - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleni urządzona itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 3) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się,
  - 2) nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej z terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5 działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej, składowej, magazynowej lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko do parkowania;
  - 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m,
    - b) geometria dachu: dowolne, zgodnie z wymaganiami technologicznymi;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się,
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.
7. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IIW** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren wodociągów;
  - 2) dopuszczalne – nie ustala się.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustala się realizację budynków wolnostojących;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
  - 4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
  - 5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, ciepłych szarości, bieli lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,01 – 0,4 działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 stanowisko,
    - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m,
    - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolne, zgodnie z wymaganiami technologicznymi;

- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – nie ustala się.
6. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren drogi lokalnej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleni urządzona.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
  - 3) chodnik minimalnie jednostronny;
  - 4) dopuszcza się ścieżki rowerowe.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleni urządzona.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń informacyjnych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
  - 4) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** ustala się:

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleni urządzona.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń informacyjnych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;



- 3) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia §6.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczenica.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 25. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Rzeczenica.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, od 03.11.2023 r. do 27.11.2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tzn. do dnia 12.12.2023 r. do Wójta Gminy Rzeczenica,

**wniesiono jedną uwagę która została uwzględniona.**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, od 19.01.2024 r. do 09.02.2024 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tzn. do dnia 27.02.2024 r. do Wójta Gminy Rzeczenica,

**wniesiono dwie uwagi które zostały uwzględnione.**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Rzeczenica  
z dnia .....2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą: drogi publiczne, infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji. Realizacja zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 USTAWY Z DNIA 27  
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Człuchowskiej” w miejscowości Rzeczenica, w gminie Rzeczenica.