

UCHWAŁA NR 111/2022
RADY GMINY CHEŁMNA
z dnia 11 kwietnia 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
połączonych w miejscowości Zelgno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 tekst jednolity) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmna przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmna z dnia 30 marca 2017 r. uchwała, co następuje:

Rozdział.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

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

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, 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** oznacza przez to budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** oznacza przez to dach o spadku do 12°;
- 3) **przepisach odrębnych** oznacza przez to obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** oznacza przez to linię, poza którą nie może być wysunięta ciana 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 o wiaty 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 ogrodniczych oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - **RU** – teren obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS** – tereny wód powierzchniowych różnorodnych,
 - **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 Chełm.

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 doj i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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, za 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 ujete 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 brył 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 szarego, szarego, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązują 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 kalenic, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałości ustaleń planu oraz zmian sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami 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 usługu,
 - 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 powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt pochylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających szczególnego postępowania przy scalaniu i podziale 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) dostaw komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ciekami: odprowadzanie cieków 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 niskie emisje,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu o zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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 pozostałości 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, za 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 szarego, szarego, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązują 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:
- intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - gabaryty obiektów:

- budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic , o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic , o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudow , nadbudow , z zachowaniem pozostałych ustale planu oraz zmian sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami 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 powodzi , obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt pochylenia 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 ciekami: odprowadzanie cieków 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 ograniczając niskie emisje,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 7. Ustalenia dla terenu MW:

- 1) przeznaczenie terenu oraz 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 dojść i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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 pozostałości 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, za 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 kalenic, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałości ustaleń planu oraz zmian 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 kart parkingowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne 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) dost pno komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej lub wewn trznej,
 - b) zaopatrzenia w wod z gminnej sieci wodoci gowej, zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - c) gospodarka ciekami: odprowadzanie cieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odr bnymi; do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza si zbiorniki na nieczysto ci ciek€,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepł z indywidualnych róde€ciepł, zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwi zania oparte na technologiach i paliwach zapewniaj cych minimalne wska niki emisyjne gazów i pyłw do powietrza, a tym samym ograniczaj ce nisk emisj ,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - i) dopuszcza si budow stacji transformatorowej w zale no ci od potrzeb,
 - j) zasilanie w energi elektryczn z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - k) dopuszcza si realizacj urz dze z zakresu odnawialnych róde€energii, typu kolektory słneczne, urz dzenia fotowoltaiki,
 - l) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - m) dopuszcza si budow , przebudow , rozbudow sieci i urz dze infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urz dzania i u ytkowania terenów: nie wyst puje potrzeba okre lenia;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala si opłt z tytuł wzrostu warto ci nieruchomo ci: 30%.

§ 8. Ustalenia dla terenów: 1U, 2U i 3U:

- 1) przeznaczenie terenu ó zabudowa usłgowa:
 - a) lokalizacja zabudowy usłgowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej integralnie zwi zanej z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urz dze technologicznych i budowli,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji doj i dojazdów,
 - g) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzeda y powy ej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształdu 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 pozostałości 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, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz zakładu określonego w punkcie 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 wspólnej:
- 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 brył 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 ściep, szarości, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego lub jej braku obowiązuje nakaz jej przywrócenie według przekazów ikonograficznych lub przez analogi 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 kalenic, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałości ustale planu oraz zmian 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 użytkowej, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kart parkingowy ;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzi oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne 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 pochylenia 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 ciekami: odprowadzanie cieków 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 ograniczając niskie emisje,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe składki naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 9. Ustalenia dla terenu UO:

- 1) przeznaczenie terenu o użyciu o wiaty i kultury:
 - a) lokalizacja urządzeń w zakresie edukacji, o wiaty i kultury, istniejące zabudowania szkoły i domu kultury,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń 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 dojść i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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 pozostałości 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, za 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 ujete w wojewódzkiej ewidencji zabytków 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 szarego, szarego, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego bądź jej braku obowiązują 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 kalenic , o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenic , o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej, wkomponowanych w zielenie urz. dzon , w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usł. w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow ;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzi oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
 - 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości obj. tych planem miejscowym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt pochylenia 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) dost. pno komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odr. bnymi,
 - c) gospodarka ciekami: odprowadzanie cieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odr. bnymi; do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciek.,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odr. bnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odr. bnymi,
 - 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 ograniczając emisję niskich emisji ,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odr. bnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odr. bnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - j) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odr. bnymi,

- k) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - l) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - m) dopuszcza się budowle, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe składki na liczenie 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 o zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługa 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 kształtu przestrzennego:
 - a) powierzchnie 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 pozostałości 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 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 brył 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 szarego, szarego, naturalnego piasku),
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego lub jej braku obowiązują 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 kalenicami, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu wież i budynków innych niż mieszkalny: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicami, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, z zachowaniem pozostałości ustalonych w planie oraz zmian sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami 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 powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 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) dostawo komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ciekami: odprowadzanie cieków 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 niskie emisje,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - 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 budowle, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenu RU:

- 1) przeznaczenie terenu o obszarze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - a) lokalizacja budynków związanych z obszarem 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 dojrz i dojazdów,
 - i) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 2) powierzchniowo 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, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem ustalonych 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 o nieruchomy zabytek archeologiczny o nieeksploatowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi,
 - b) na obszarze nieruchomego zabytku archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW. Ochrona 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 narzuconych 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 ó 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 koniecznie spełnienia wymagań przepisów odrębnych w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów; w strefie kontrolowanej wyznaczonej na rysunku obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składow i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej a wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz w ścieżce 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 cieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,

- c) zaopatrzenie w ciepłotę: 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 niskie emisje,
 - 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 cieków 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 budowa jako podziemne,
 - n) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - o) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa składki na liczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu o wody powierzchniowe rodzime: wody powierzchniowe, rowy melioracyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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 cieków 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, za 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 narzuconych 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 budowle, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 13. Ustalenia dla terenu KD-G:

- 1) przeznaczenie terenu o 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 kształtu 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 narzuconych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne 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 budowa jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowle, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawny ruch i minimalizujących uciążliwość komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 o 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 kształtu 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) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich wykonywaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budowana jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowle, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i wykonywania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa składki na liczenie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

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

- 1) przeznaczenie terenu o 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 kształtu 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 wspólnotowej: 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) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich uytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny **1KD-D** i **2KD-D** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna redniego 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 budowa 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, urządzenia i uytkania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa składowania nieruchomości opłaconej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 16. Ustalenia dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW:

- 1) przeznaczenie terenu o 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 kształtu 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) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich uytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren **3KDW** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna redniego 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 budowa 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, urządzenia i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa składki na liczenie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu ES:

- 1) przeznaczenie terenu o teren elektroenergetyki o fotowoltaiki:
 - a) lokalizacja farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 100kW,
 - b) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej i magazynów energii związanych z farmami fotowoltaicznymi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za 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 o nieruchomy zabytek archeologiczny o nieeksploatowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi,
 - b) na obszarze nieruchomego zabytku archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW. Ochrona 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 o 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 kart parkingow : nie wyst puje potrzeba okre lenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegaj cych ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odr bnych, w tym terenów górniczych, a tak e nara onych na niebezpiecze stwo powodzi oraz zagro onych osuwaniem si mas ziemnych: nie wyst puje potrzeba okre lenia;
 - 8) szczegówe zasady i warunki scalania i podzia nieruchomości obj tych planem miejscowym: nie wyst puje potrzeba okre lenia;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich u ytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie wyst puje potrzeba okre lenia;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wod : z projektowanego systemu sieci wodoci gowej, który nale y dostosowa do zewn trznego gaszenia po arów,
 - b) zaopatrzenie w ciepł: z lokalnych zakładowych urz dze grzewczych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do gruntu zgodnie z wymogami przepisów odr bnych,
 - d) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - e) zasilanie w energi elektryczn : z istniej cego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - f) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna redniego napi cia 15 kV powoduj ca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szeroko ci 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - g) dopuszcza si skablowanie w linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - h) zaopatrzenie w sie teletechniczn : projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza si przebudow istniej cych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odr bnymi,
 - j) obsłga komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urz dzania i u ytkowania terenów: nie wyst puje potrzeba okre lenia;
 - 12) stawka procentowa s c naliczeniu opłt z tytuł wzrostu warto ci nieruchomo ci w wysoko ci: 30%.

Rozdział 3.

PRZEPISY KOWE

§ 18. W granicach obszaru obj tego uchwałac moc:

- 1) Uchwał Nr XXIV/125/96 Rady Gminy w Chełn y z dnia 10 pa dziernika 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełn a w cz ci wsi Zelgno obejmuj cej tereny pod zabudow zagrodow i uprawy polowe (Dz. Urz. Woj. Toru skiego Nr 27 poz. 159);

- 2) Uchwała Nr XXXV/293/2000 Rady Gminy w Chełmnie z dnia 19 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno w części wsi Zelgno (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 61 poz. 1206).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

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