

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXII/128/08 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/III/324/13 Rady Miejskiej Trzcianka z dnia 11 lipca 2013 r., Rada Miejska Trzcianki, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, zwany dalej w treści uchwały planem.

2. Granice planu, wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze - załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

2. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że:

- 1) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”;
- 2) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”;
- 3) część obszaru objętego planem jest położona w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”.

3. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

5. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Na obszarze objętym planem:

- 1) maksymalna dopuszczalna wysokość budowli wynosi 20,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem terenu 8Ut2, w obrębie działki numerze ewidencyjnym 134/3, gdzie dopuszcza się maksymalną wysokość budowli 50,0 m nad poziom terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować budynki oraz żadne ich elementy z wyłączeniem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń, balkonów o szerokości do 1,5 m;

2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną odległość lokalizowania na terenie wód powierzchniowych, określonym w planie symbolem WS urządzeń i obiektów związanych z rekreacją wodną;

3) **obiekcie ogrodowym** – należy przez to rozumieć niewielki obiekt kubaturowy otwarty ze ścianami o konstrukcji ażurowej, w szczególności trejaż, pergola, altana, zadaszenie o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości nie większej niż 6 m;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

9) **urządzonej ścieżce pieszo-rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg pieszo-rowerowy o utwardzonej nawierzchni, wyposażony m. in. w elementy małej architektury, oświetlenie i obiekty ogrodowe, o ujednoliconej formie, materiałach i kolorystyce dla zastosowanych elementów, w tym urządzony jako bulwar wzdłuż linii brzegowej jeziora;

10) **usługach** - należy przez to rozumieć:

a) usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych;

b) usługi, w tym z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowiska przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych nie wykaże negatywnego wpływu na środowisko;

c) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granice i linie rozgraniczające:

a) granica obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami oraz identyfikatorami literowymi i numerami;

3) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne;

4) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie lokalizacji urządzeń rekreacji wodnej;

c) dominanta;

d) kierunek przeważającej kalenicy,

5) oznaczenia inne:

a) wymiarowanie w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące ochrony środowiska i przyrody są informacjami wynikającymi z przepisów odrębnych:

a) granica obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą“;

b) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie);

c) granica obszaru występowania udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB450.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacji.

4. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów również wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ustala się oznaczenie przeznaczenia terenów wydzielonych identyfikatorami, składającymi się z cyfr arabskich i symboli literowych, określających:

1) cyfra arabska - liczba porządkowa - oznacza numer terenu;

2) symbol literowy - oznacza przeznaczenie terenu.

2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług turystyki o zabudowie ekstensywnej – **Ut1**;
- 2) tereny usług turystyki – **Ut2**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji o zabudowie ekstensywnej – **US1**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US2**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 6) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – **IT-E**;
- 7) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – **IT-K**;
- 8) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;
- 10) tereny lasów – **ZL**;
- 11) teren wód powierzchniowych – **WS**;
- 12) tereny komunikacji:
 - a) **KD-GP** – droga publiczna główna ruchu przyspieszonego;
 - b) **KD-L** – drogi publiczne lokalne;
 - c) **KD-D** – droga publiczna dojazdowa;
 - d) **KD-W** – drogi wewnętrzne;
 - e) **KP** – ciąg pieszy;
 - f) **KD-D/ZP** – tereny drogi publicznej dojazdowej i zieleni.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące lokalizowania zabudowy: nakaz sytuowania zabudowy w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów dla każdego terenu i zgodnie przepisami odrębnymi;

2) dotyczące ogrodzeń:

a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń;

b) zakaz realizacji ogrodzeń na terenach 5 Ut2, 6 Ut2 i 7 Ut2; wyznaczanie form własności i granic użytkowania na tych terenach może odbywać się jedynie w formie nasadzeń roślinności, głązów narzutowych lub ukształtowania terenu, w tym murków oporowych o różnicach wysokości nie przekraczających 0,6 m; zakaz nie dotyczy ogrodzeń pomiędzy terenami 7 Ut2 i 1 US2

c) w przypadku realizacji ogrodzeń na działkach budowlanych wzdłuż granic z terenami komunikacji nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:

- stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

- nie więcej niż o 3,0 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

d) dopuszczalna wysokość ogrodzeń:

- na terenach Ut1 i Ut2 nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń lit.

b);

- na terenach MN i IT-E - nie więcej niż 1,8 m od poziomu gruntu;

- na terenach US1 i US2 - nie więcej niż 1,2 m od poziomu gruntu; przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń obiektów sportowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i parametrach dostosowanych do wymagań technicznych obiektu,

e) w przypadku realizacji ogrodzeń:

- nakaz stosowania przęseł z prześwitem stanowiącym nie mniej niż 40% ich powierzchni, nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu; nakaz nie dotyczy ogrodzeń obiektów sportowych oraz ogrodzeń realizowanych na terenach MN;

- nakaz zastosowania materiałów w kolorach zieleni, brązu i grafitu w ciemnych odcieniach, a w przypadku kamienia i drewna – w odcieniach naturalnych;

- zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych,

3) dotyczące urządzeń reklamowych:

a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b),

b) dopuszcza się usytuowanie:

- urządzeń i znaków stanowiących system informacji miejskiej, w tym zawierających informacje adresowe, krajoznawcze, przyrodnicze, o zabytkach, drogowskazy i mapy;

- tymczasowych reklam remontowo-budowlanych;

- tymczasowych reklam i informacji związanych z organizacją imprez,

c) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej,

- d) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej, za wyjątkiem tych, o których mowa w lit. b):
- na terenach US1 i US2 nie więcej niż 8 m²;
 - na terenach 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2 i 9 Ut2 nie więcej niż 2 m², a na terenach 5 Ut2 i 8 Ut2 - nie więcej niż 4 m²;
 - na terenach Ut1 i MN - nie więcej niż 1 m²,
- e) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające oraz o ekspozycji elektronicznej z powierzchnią generującą obraz.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą” - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz ochrony całego obszaru planu położonego w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 (Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie) - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 3) ochronę części obszaru objętego planem położonego w obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego nr WB 450 - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 5) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:
 - a) tereny MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tereny 3Ut2 – jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
 - c) pozostałe tereny – nie kwalifikuje się do poszczególnych rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, ze względu na przewagę funkcji, nie podlegających ochronie akustycznej,
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska;
- 9) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) docelowe zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

11) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego;

12) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o środowisku, z wyłączeniem tych które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych;

13) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których ocena oddziaływania na środowisko przeprowadzana na podstawie przepisów odrębnych wykaże negatywny wpływ na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz melioracyjnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla występujących w obszarze planu stanowisk archeologicznych:

1) wpisanych do rejestru zabytków:

a) nr 2 w obszarze 2 na terenie 1 ZL (cmentarzysko kurhanowe, nr decyzji 308/A/08 z dnia 03.03.1977 r.);

b) nr 2 w obszarze 5 na terenach 5 Ut1, 6 Ut1 i 3 KD-W (cmentarzysko kurhanowe, nr decyzji 304/A/4 z dn. 03.03.1977 r.),

2) ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: nr 10 w obszarze 23 na terenie 2 ZL, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowego sposobu użytkowania, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 10. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Maksymalna wysokość obiektów małej architektury do 3,0 m.

4. Dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się: remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;

2) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz budowę dla części obiektu zlokalizowanej zgodnie z linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania funkcji do przeznaczenia ustalonego dla danego terenu.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

– dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 6 Ut1 i 7 Ut1 – nie mniej niż 300 m²; na terenach 4 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 400 m²; na terenach 1 Ut1, 3 Ut1 i 5 Ut1 – 600 m²; na terenie 2 Ut1 – 1000 m²;

– dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 400 m²; na terenie 5 Ut2 – 1000 m²; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 3000 m²;

– dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 3000 m²;

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

– dla usług turystyki o zabudowie ekstensywnej: na terenach 1 Ut1, 4 Ut1, 5 Ut1, 6 Ut1 7 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 14,0 m; na terenie 2 Ut1 – 20,0 m; na terenie 3 Ut1 – 25,0 m;

– dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 14,0 m; na terenie 5 Ut2 – 20,0 m; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 30,0 m;

– dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 30,0 m, c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych,

2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do nowoprojektowanych budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla którego ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;

2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 29, 30, 31;

3) w zakresie kształtowania przestrzeni terenów komunikacji:

a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

b) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci;

c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;

d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach komunikacji wyznaczonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników,

4) ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, według następujących wskaźników parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) dla indywidualnej zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach budowlanych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działkę budowlaną;

c) dla zorganizowanego zespołu zabudowy letniskowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 użytkowników;

d) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

e) dla usług, w tym usług wbudowanych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej.

§ 14. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;

2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;

b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy;

c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;

d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do środowiska do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

b) dla pozostałych terenów nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych poprzez odprowadzanie ich na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do urządzeń retencyjnych lub innych urządzeń infiltracyjnych usytuowanych w granicach działki budowlanej lub do urządzeń umożliwiających ich wykorzystanie w wewnętrznych instalacjach budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c);

c) nakaz oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wód opadowych i roztopowych pochodzących z jezdni, parkingów i innych obszarów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie na terenach, o których mowa w lit. b) przed ich wprowadzeniem do środowiska,

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;

b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne z wyłączeniem kominków stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

c) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

d) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) możliwość gazyfikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu lub jego sąsiedztwie;

b) nakaz spełnienia warunków technicznych zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci elektroenergetycznych i ochrony środowiska;

c) dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

b) dopuszcza się sytuowanie masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa telekomunikacyjnego,

10) w zakresie gospodarki odpadami: poprzez komunalny system odbioru odpadów uwzględniający ich selektywną zbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów Ut2 i US2: 30%;

2) dla terenów MN i Ut1: 20%,;

3) dla terenów US1: 10%;

4) dla terenów IT-E, ZL, WS, KD-GP, KD-L, KD-D, KD-D/ZP, KD-W i KP: 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Ustala się rozpatrywanie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 18. Dla terenów usług turystyki o zabudowie ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Ut1, 2 Ut1, 3 Ut1, 4 Ut1, 5 Ut1, 6 Ut1, 7 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: usługi turystyki o zabudowie ekstensywnej, w szczególności budynki ośrodków wypoczynkowych, gastronomii i handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²; zabudowa letniskowa w postaci zespołów zorganizowanych lub indywidualnych domów na wydzielonych działkach budowlanych;

b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;

c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzona, ścieżka pieszorowerowa na terenie **8 Ut1**,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) na terenie **2 Ut1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową z zastosowaniem dla zabudowy mieszkaniowej skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- b) dopuszcza się realizację urządzoną ścieżki pieszo-rowerowej na terenie **8 Ut1**;
- c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;
- d) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;
- e) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 50 %;
 - na pozostałych terenach – nie więcej niż 25 %;
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
- w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie mniej niż 45 %;
 - na pozostałych terenach – nie mniej niż 70 %;
- g) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i:
- w obszarach szczególnych parametrów zabudowy na terenach **6 Ut1** i **7 Ut1** – nie więcej niż 0,7;
 - na pozostałych terenach – nie więcej niż 0,4;
- h) geometria dachów:
- dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° i kalenicy usytuowanej równolegle do linii zabudowy oraz dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;
- i) kolorystyka i materiały:
- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci;
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
 - dla zespołów zorganizowanych zabudowy lotniskowej nakaz zastosowania ujednoliconych form architektonicznych oraz materiałów i kolorystyki,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) terenu **1 Ut1** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D;
- b) terenu **2 Ut1** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem);
- c) terenów **3 Ut1** i **4 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W;
- d) terenu **5 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 3KD-W;
- e) terenu **6 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W, 3KD-W i 4KD-W;
- f) terenu **7 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KD-W i 5KD-W;
- g) terenu **8 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KD-W, 6KD-W i 7KD-W;
- h) terenu **9 Ut1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 6KD-W i 7KD-W.

§ 19. Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 5 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2, 8 Ut2** i **9 Ut2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: usługi turystyki, w szczególności budynki ośrodków wypoczynkowych, hoteli, pensjonatów, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, wbudowane garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: budynki usług oświaty i kultury, w szczególności budynki ośrodków szkoleniowo-konferencyjnych, wystawienniczych, domów kultury, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleni urządzona, ścieżki pieszo-rowerowe i rowerowe;
- d) dopuszczalne dla terenu **3Ut2**: usługi medyczne i budynki mieszkalne wielorodzinne,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 4 Ut2, 8 Ut2** i **9 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji w postaci urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni;
- b) dla terenów **2 Ut2** i **4 Ut2** dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdżalni wodnych, wież widokowych, plaż;

c) dla terenu **3 Ut2** dopuszcza się usług medycznych oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zastosowaniem skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące od usług – do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;

d) dla terenów **5 Ut2** i **8 Ut2** dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz drobne usługi towarzyszące nieuciążliwe w postaci zabudowy kubaturowej;

e) wysokość zabudowy:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **6 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;

- dla terenu **3 Ut2**, **4 Ut2** i **5 Ut2** – nie więcej niż 12,0 m;

- dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 10,0 m;

- dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 10 m; dopuszcza się zastosowanie dominanty o wysokości nie większej niż 15,0 m zajmującej nie więcej niż 15 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej w miejscu wskazanym na rysunku planu;

- w przypadku zadaszeń obiektów sportowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych, wież widokowych, dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości nie większej niż 18,0 m,

f) liczba kondygnacji:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **6 Ut2**, **7 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 2;

- dla terenów **3 Ut2**, **4 Ut2** i **5 Ut2** – nie więcej niż 4;

- dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 3, dla dominanty – nie więcej niż 4,

g) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie więcej niż 40 %;

- dla terenów **5 Ut2**, **6 Ut2**, **7 Ut2**, **8 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 70 %;

h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie mniej niż 50 %;

- dla terenów **5 Ut2**, **6 Ut2**, **8 Ut2** i **9 Ut2** – nie mniej niż 30 %;

- dla terenu **7 Ut2** – nie mniej niż 25 %;

i) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i:

- dla terenów **1 Ut2**, **2 Ut2**, – nie więcej niż 0,6;

- dla terenów **3 Ut2** i **4 Ut2** – nie więcej niż 1,2;

- dla terenów **5 Ut2** i **9 Ut2** – nie więcej niż 0,7;

- dla terenu **6 Ut2** – nie więcej niż 0,9;

- dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 1,0;

- dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 1,2,

j) geometria dachów:

- dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;

– dla obiektów sportowych na terenie **8 Ut2** dopuszcza się także zastosowanie dachów łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,

k) kolorystyka i materiały:

– zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych;

– dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) terenu **1 Ut2** – z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D;

b) terenów **2 Ut2**, **3 Ut2** i **4 Ut2** – z publicznej drogi lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem);

c) terenu **5 Ut2** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W;

d) terenów **6 Ut2** i **8 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP;

e) terenu **7 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP poprzez teren 1US1;

f) terenu **9 Ut2** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

§ 20. Dla terenów usług sportu i rekreacji o zabudowie ekstensywnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US1** i **2 US1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, inwestycje infrastrukturalne, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, budynki związane z obsługą sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej;

b) uzupełniające: urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;

c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zielenь urządzona, ścieżki pieszorowerowe i rowerowe,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację urządzeń oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym boisk, parków linowych, siłowni;

- b) na terenie **1 US1** dopuszcza się realizację urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdżalni wodnych, wież widokowych, plaż, bulwarów oraz obiektów widowiskowych: scen i amfiteatrów, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
- c) dla obiektów, o których mowa w lit. b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części obiektu na terenie **1 US1** i części na terenie **1 WS**, realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
- d) wysokość zabudowy:
- dla obiektów kubaturowych zamkniętych - nie więcej niż 7,0 m, przy czym wysokość do atyki, gzymsu lub do okapu dachowego - nie więcej niż 3,0 m;
 - w przypadku terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym zjeżdżalni wodnych, parków linowych i wież widokowych oraz obiektów widowiskowych - nie więcej niż 15,0 m,
- e) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;
- f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20 %;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70 %;
- h) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3;
- i) geometria dachów:
- nakaz dostosowania dachu do zabudowy istniejącej - dla głównej bryły kąt nachylenia dachu do 10° z możliwością przysłonięcia atyką oraz zastosowania dodatkowej charakterystycznej iglicy w sposób symetryczny do istniejącego układu;
 - w pozostałych przypadkach dla obiektów kubaturowych zamkniętych dopuszcza się zastosowanie dachu o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° lub dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętego atyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu;
 - dla obiektów, o których mowa w pkt 2 lit a) i b), dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o azurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych;
- j) kolorystyka i materiały: – zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych,
- dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz w przypadku iglic dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;
 - dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z gontu bitumicznego;
 - dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) terenu **1 US1** – z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W oraz z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W;
- b) terenu **2 US1** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 7KD-W.

§ 21. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US2**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzone,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;
- dla obiektów sportowych – nie więcej niż 12,0 m;
- dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości do 15,0 m,

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;

c) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 65 %;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniej niż 30 %;

e) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5;

f) geometria dachów:

- dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
- dla obiektów sportowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich, łukowych oraz z zastosowaniem konstrukcji masztowych,

g) kolorystyka i materiały:

- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki za wyjątkiem elementów wyposażenia placów zabaw dla dzieci i urządzeń sportowych;
- dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi;

– dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

3) zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP.

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2 MN** i **3 MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące powierzchnię nie większą niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzona,

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4,0 m;
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2;
- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40 %;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 50 %;
- e) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6;

f) geometria dachów:

– dopuszcza się zastosowanie dachów o symetrycznych połaciach dachowych o kącie nachylenia od 35° do 45° oraz dachów o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,

g) kolorystyka i materiały:

- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
- dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z drewna, z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi, dopuszcza się następujące materiały elewacyjne: cegła ceramiczna w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, kamień naturalny, szkło, tynki oraz inne okładziny elewacyjne w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) terenu **1 MN** – z dróg usytuowanych poza obszarem planu: z drogi publicznej (ul. Za Jeziorem) poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
- b) terenów **2 MN** i **3 MN** – z publicznej drogi lokalnej 2KD-L, w tym poprzez drogę wewnętrzną 8KD-W.

§ 23. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budowle, budynki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m;
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 1;
 - c) krycie dachem płaskim;
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 10 %;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni urządzonej 1KD-D/ZP, poprzez drogę wewnętrzną 5KD-W.

§ 24. Dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, przepompownie ścieków;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków;
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 4,0 m;
 - c) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 5 %;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi lokalnej 1KD-L.

§ 25. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL i 7 ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz ochrony terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 ZL** – z dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP, lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D;
 - b) terenu **2 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogę wewnętrzną 1 KD-W;
 - c) terenu **3 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 1 KD-W, 3 KD-W, 4 KD-W i 5 KD-W;
 - d) terenu **4 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, poprzez drogi wewnętrzne 5 KD-W i 7 KD-W;
 - e) terenu **5 ZL** – z terenu publicznej drogi dojazdowej i zieleni 1KD-D/ZP, w tym poprzez drogę wewnętrzną 9 KD-W;
 - f) terenu **6 ZL** – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9 KD-W;
 - g) terenu **7 ZL** – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP.

§ 26. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleni urządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ścieżek pieszych i małej architektury;
 - b) prawo ekspozycji pozostałości dawnego cmentarza rodowego w formie lapidarium;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 85 %;
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
 - e) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg publicznych: lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D.

§ 27. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZR i 2 ZR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleni nieurządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) terenu **1 ZR** – poprzez teren **1 ZL** z dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP, lokalnej 1KD-L dojazdowej 1KD-D;
 - b) terenu **2 ZR** – z dróg wewnętrznych: 5 KD-W i 7 KD-W.

§ 28. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe;
 - b) dopuszczalne: urządzenia, budowle oraz terenowe obiekty związane z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, kąpielisk, zjeżdżalni wodnych, fontann, pod warunkiem spełnienia warunków zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość realizacji stanowiska poboru wody do celów p.poż. wskazanego na rysunku planu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji części urządzeń, budowli oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną na terenie **1 WS** i części na terenie **1 US1** realizowanych w ramach kompleksowej inwestycji w obu tych terenach, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania działki budowlanej z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - c) wysokość budowli, obiektów i urządzeń - nie więcej niż 10,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 250 m² dla pojedynczego obiektu;
 - e) dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych;
 - f) kolorystyka i materiały: beton architektoniczny, kamień naturalny, drewno, blacha cynkowa, cynkowo-tytanowa, szkło, stal nierdzewna lub malowana w kolorach bieli, szarości i grafitu, tkaniny techniczne zadaszeń membranowych.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KD-GP, 1 KD-L, 2 KD-L, 1KD-D i KD-D/ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: publiczne drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, lokalnej i dojazdowej, w tym droga dojazdowa z placem i terenem zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;

3) następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

b) dla terenu 1 KD-GP prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i w obrębie linii rozgraniczających;

c) dla terenu 1 KD-L, 2 KD-L, 1KD-D prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;

d) dla terenu KD-D/ZP prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, placów, miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KD-W, 2 KD-W, 3 KD-W, 4 KD-W, 5 KD-W, 6 KD-W, 7 KD-W, 8 KD-W i 9 KD-W**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;

3) następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

b) prawo realizacji ciągu pieszojezdnego.

§ 31. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KP**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: ciągi piesze;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;

3) następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

b) dla terenu 1 KP ciąg pieszy z dopuszczeniem realizacji ciągu pieszo rowerowego.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 33. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

k

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr / / 2023
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcianka, rejon jeziora Sarcze wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Trzcianka 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) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr / / 2023
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2023 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę