

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miejskiej Trzcianki**

**z dnia ..... 2019 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2018 poz. 1945 ze zm.) 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 Sarcz, 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, uchwała, co następuje:

## **Rozdział I Przepisy ogólne**

### **§ 1**

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

### **§ 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 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;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **3. Na obszarze objętym planem:**

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszanie ich do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody;
- 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 określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
  - a) linii rozgraniczających,
  - b) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych, od których tę linię wyznaczono,za wyjątkiem obiektów ogrodowych, terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz wysuniętych poza ten obrys takich elementów zabudowy jak: schody, podjazdy, okapy, otwarte ganki i zadaszenia, balkony o szerokości do 1,5 m;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie WS** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną odległość lokalizowania urządzeń oraz obiektów związanych z rekreacją wodną na terenie wód powierzchniowych, określonym w planie symbolem WS, w odniesieniu do linii rozgraniczających terenów o innym przeznaczeniu przylegających do terenu WS;
- 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 m<sup>2</sup> 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 zabudowy na terenie WS,
    - c) dominanta;
  - 5) oznaczenia inne:
    - a) obszar szczególnych parametrów zabudowy,
    - b) projektowane szeregi drzew,
    - c) wymiarowanie odległości;
  - 6) infrastruktura techniczna:
    - a) granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia,
    - b) stanowisko poboru wody do celów p-poż.,
    - c) przepompownia ścieków.
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 z zakresu elektroenergetyki – **IT-E**;
  - 7) tereny lasów – **ZL**;
  - 8) teren wód powierzchniowych – **WS**;
  - 9) tereny komunikacji:
    - a) **KD-GP** – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
    - b) **KD-L** – drogi publiczne klasy lokalnej,
    - c) **KD-D** – droga publiczna klasy dojazdowej,
    - d) **KD-W** – drogi wewnętrzne,
    - e) **KP** – ciąg pieszy,

- f) **KD-D/KPP/ZP** – droga publiczna klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej.

## **Rozdział II**

### **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 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i zgodnie z 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, gładów 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 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 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 m<sup>2</sup>,
    - na terenach 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2, 6 Ut2, 7 Ut2 i 9 Ut2 - nie więcej niż 2 m<sup>2</sup>, a na terenach 5 Ut2 i 8 Ut2 - nie więcej niż 4 m<sup>2</sup>,
    - na terenach Ut1 i MN - nie więcej niż 1 m<sup>2</sup>,

- 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 pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) 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 środowiska 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 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 m<sup>2</sup>; na terenach 4 Ut1, 8 Ut1 i 9 Ut1 – 400 m<sup>2</sup>; na terenach 1 Ut1, 3 Ut1 i 5 Ut1 – 600 m<sup>2</sup>; na terenie 2 Ut1 – 1000 m<sup>2</sup>,
      - dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 400 m<sup>2</sup>; na terenie 5 Ut2 – 1000 m<sup>2</sup>; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 3000 m<sup>2</sup>,
      - dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 3000 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000 m<sup>2</sup>,
    - 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 m; na terenie 2 Ut1 – 20 m; na terenie 3 Ut1 – 25 m,
      - dla usług turystyki: na terenach 6 Ut2 i 7 Ut2 – 14 m; na terenie 5 Ut2 – 20 m; na terenach: 1 Ut2, 2 Ut2, 3 Ut2, 4 Ut2 i 8 Ut2 – 30 m,
      - dla usług sportu i rekreacji, w tym o zabudowie ekstensywnej na terenach US1 i US2 – 30 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

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego.

### § 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 § 26, 27, 28;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 26, 27, 28;
- 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 pachółków 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 m<sup>2</sup> 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) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy kominków, stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 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/KPP/ZP, KD-W i KP: 0%.

## Rozdział III

### 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 ośrodki wypoczynkowe, gastronomia i handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>; zabudowa letniskowa w postaci zespołów zorganizowanych lub indywidualnych domów na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym na terenie **3 Ut1** wyłącznie w postaci zespołu zabudowy zorganizowanej,
  - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,



- c) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zieleń urządzona, ścieżka pieszo-rowerowa na terenie **8 Ut1**;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) na terenie **2 Ut1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej wskazanej na rysunku planu na terenie **8 Ut1**,
  - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4 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 równoległe do linii zabudowy oraz dachu o kącie nachylenia do 10° przysłoniętych attyką o wysokości nie wyższej niż określony poziom gzymsu lub okapu dachu,
    - zakaz zastosowania dachów mansardowych,
  - 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, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki,
    - 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 ujednoczonych form architektonicznych oraz materiałów i kolorystyki;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) terenu **1 Ut1** – z dróg publicznych: klasy lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i klasy dojazdowej 1KD-D,
  - b) terenu **2 Ut1** – z publicznej drogi klasy lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem),
  - c) terenów **3 Ut1** i **4 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W,
  - d) terenu **5 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 3KD-W,
  - e) terenu **6 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W, 3KD-W i 4KD-W,

- f) terenu **7 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KD-W i 5KD-W,
- g) terenu **8 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KD-W, 6KD-W i 7KD-W,
- h) terenu **9 Ut1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/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 ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, wbudowane garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
  - c) dopuszczalne: usługi oświaty i kultury, w szczególności ośrodki szkoleniowo-konferencyjne, wystawiennicze i domy kultury, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zielen urządzone, ścieżki pieszo-rowerowe i rowerowe;
- 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 urządzonych ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych wskazanych na rysunku planu,
    - realizację urządzeń oraz terenowych obiektów związanych z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, zjeżdźalni wodnych, wież widokowych, plaż,
  - c) dla terenu **3 Ut2** dopuszcza się usługi medyczne 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 w postaci zabudowy kubaturowej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla terenów **1 Ut2, 2 Ut2, 6 Ut2 i 9 Ut2** – nie więcej niż 10 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4 m,
    - dla terenu **3 Ut2, 4 Ut2 i 5 Ut2** – nie więcej niż 12 m,
    - dla terenu **7 Ut2** – nie więcej niż 10 m,
    - dla terenu **8 Ut2** – nie więcej niż 10 m; dopuszcza się zastosowanie dominanty o wysokości nie większej niż 15 m zajmującej nie więcej niż 15 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
    - w przypadku zadaszeń obiektów sportowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym zjeżdźalni wodnych, parków linowych, wież widokowych, dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości nie większej niż 18 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 60 %,
  - 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 0,8,
- 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,
  - zakaz zastosowania dachów mansardowych,
- 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, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki,
  - 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 klasy: lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem) i dojazdowej 1KD-D,
  - b) terenów **2 Ut2, 3 Ut2 i 4 Ut2** – z publicznej drogi klasy lokalnej 1KD-L (ul. Za Jeziorem),
  - c) terenu **5 Ut2** – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W,
  - d) terenów **6 Ut2 i 8 Ut2** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP,
  - e) terenu **7 Ut2** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez teren 1US1,
  - f) terenu **9 Ut2** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/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, a także na terenie **1 US1** – gminne inwestycje infrastrukturalne, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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, zielenią urządzoną, ścieżki pieszo-rowerowe 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 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) dopuszcza się realizację urządzonych ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych wskazanych na rysunku planu,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla obiektów kubaturowych zamkniętych - nie więcej niż 7 m, przy czym wysokość do atyki, gzymsu lub do okapu dachowego - nie więcej niż 3 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 m,
  - f) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,
  - g) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20 %,
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70 %,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,
  - j) geometria dachów:
    - w przypadku zabudowy na działkach ew. nr 130/3 i 133 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 ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych,
    - zakaz zastosowania dachów mansardowych,
  - 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° 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, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki,
    - w przypadku zabudowy na działkach ew. nr 130/3 i 133 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 klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP poprzez drogę wewnętrzną 9KD-W oraz z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zielni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD-W,
  - b) terenu **2 US1** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zielni urządzonej 1KD-D/KP-P/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, zieleni urządzona;

- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 10 m, przy czym wysokość do góry attyki, gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4 m,
    - dla obiektów sportowych – nie więcej niż 12 m,
    - dopuszcza się zastosowanie elementów konstrukcyjnych w postaci masztów o wysokości do 15 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,
    - zakaz zastosowania dachów mansardowych,
  - 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, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki,
    - 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 klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej IKD-D/KP-P/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 m<sup>2</sup>, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
  - c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące powierzchnię nie większą niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiekty małej architektury, obiekty ogrodowe, zielen urządzone;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym wysokość do gzymsu lub do okapu dachowego – nie więcej niż 4 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,
    - zakaz zastosowania dachów mansardowych,
  - 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, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki,
  - 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 klasy lokalnej 2KD-L, w tym poprzez drogę wewnętrzną 8KD-W.

### § 23

Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty, 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) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 80 %,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 10 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez drogę wewnętrzną 5KD-W.

### § 24

Dla 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 klasy: głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP, lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 1KD-D,
  - b) terenu **2 ZL** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez drogę wewnętrzną 1 KD-W,
  - c) terenu **3 ZL** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/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 klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/ZP poprzez drogi wewnętrzne 5 KD-W i 7 KD-W,
  - e) terenu **5 ZL** – z terenu publicznej drogi klasy dojazdowej z placem i terenem zieleni urządzonej 1KD-D/KP-P/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,

### § 25

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: wody powierzchniowe,



- b) dopuszczalne: urządzenia oraz terenowe obiekty związane z rekreacją wodną, w tym w postaci pomostów, stanowisk do cumowania i wodowania łodzi, kąpielisk, zjeżdżalni wodnych, fontann oraz obiektów widowiskowych: scen i amfiteatrów, 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:
- 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,
  - dopuszcza się możliwość lokalizacji części obiektu 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,
  - wysokość obiektów i urządzeń - nie więcej niż 15 m,
  - powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 500 m<sup>2</sup> dla pojedynczego obiektu,
  - dopuszcza się zastosowanie zadaszeń o ażurowych konstrukcjach wsporczych, nie wymagających realizacji pełnych przegród budowlanych,
  - 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.

## § 26

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

- przeznaczenie terenów: publiczne drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, lokalnej i dojazdowej, w tym droga dojazdowa z placem i terenem zieleni urządzonej;
- 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;
- następujące zasady zagospodarowania:

Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	nazwa (informacja)	projektowane zagospodarowanie
1.	<b>1 KD-GP</b>	główna ruchu przyspieszonego	w granicach planu: zgodnie ze stanem istniejącym i zgodnie rysunkiem planu zmienna od 15,5 do 24 m		w granicach planu część istniejącej drogi, ustalona południowo-zachodnia linia rozgraniczająca;
2.	<b>1 KD-L</b>	lokalna	zmienna od 12 do 48,5 m	ul. Za Jeziorem	istniejąca droga wraz z poszerzeniem oraz z obszarami przeznaczonymi pod systemy infrastruktury technicznej i plac do zawracania;
3.	<b>2 KD-L</b>	lokalna	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, od 10,0 do 15,0 m	ul. P. Skargi	w granicach planu część istniejącej drogi planowanej do poszerzenia poza granicami planu, ustalona zachodnia linia rozgraniczająca;
4.	<b>1 KD-D</b>	dojazdowa	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, od 10,5 do 12,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	-	istniejąca droga wraz z projektowanym placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

5.	<b>1 KD-D/ KPP/ZP</b>	dojazdowa z placem i terenem zieleni urządzonej	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu; nie mniej niż 12,0 m	-	częściowo istniejąca i częściowo projektowana droga wraz z placem i terenem zieleni urządzonej
----	---------------------------	---	---	---	--

### § 27

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 ;
- 4) 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;
- 2) następujące zasady zagospodarowania:

Lp.	symbol terenu	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	projektowane zagospodarowanie
1.	<b>1 KD-W</b>	nie mniej niż 6,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania;
2.	<b>2 KD-W</b>	nie mniej niż 6,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania;
3.	<b>3 KD-W</b>	nie mniej niż 5,5 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania
4.	<b>4 KD-W</b>	nie mniej niż 4,2 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania
5.	<b>5 KD-W</b>	nie mniej niż 6,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania,
6.	<b>6 KD-W</b>	6,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego
7.	<b>7 KD-W</b>	nie mniej niż 7,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego z placem do zawracania,
8.	<b>8 KD-W</b>	nie mniej niż 5,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego
9.	<b>9 KD-W</b>	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu: od 2,5 do 13,0 m	urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego

### § 28

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KP** i **2 KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ciągi piesze;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;
- 2) następujące zasady zagospodarowania:

Lp.	symbol terenu	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	projektowane zagospodarowanie
1.	<b>1 KP</b>	nie mniej niż 3,0 m	ciąg pieszy; dopuszcza się realizację urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej wskazanej na rysunku
2.	<b>2 KP</b>	nie mniej niż 3,5 m	ciąg pieszy

### § 29

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

### § 30

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej Trzcianki**