

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SOMONINO
z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Ostrzyce – „Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z wykonaniem uchwały Nr X/89/2019 Rady Gminy Somonino z dnia 14 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Centrum”, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 262 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, o łącznej powierzchni 1,0828 ha.
 5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1 MN – 33 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem 1 MNU – 18 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- c) oznaczone symbolem 1 MN/ML – 4 MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
- d) oznaczony symbolem 1 ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
- e) oznaczone symbolem 1U(MN) – 3 U(MN) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) oznaczone symbolem 1 U – 9 U – tereny zabudowy usługowej,
- g) oznaczony symbolem 1 US – teren zabudowy usług sakralnych,
- h) oznaczone symbolem 1RM – 11 RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- i) oznaczone symbolem 1R – 20 R – tereny rolnicze,
- j) oznaczony symbolem 1 ZP/UT – teren zieleni przybrzeżnej z dopuszczeniem usług turystyki wodnej,
- k) oznaczone symbolem 1ZR – 16 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,
- l) oznaczone symbolem 1ZL – 23 ZL – tereny lasów,
- m) oznaczone symbolem 1 WN – 14 WN – tereny wód powierzchniowych – zbiorniki pochodzenia naturalnego,
- n) oznaczony symbolem 1 KP – teren parkingu,
- o) oznaczony symbolem 1 KT – teren infrastruktury technicznej- przepompownia,
- p) oznaczone symbolem 1 KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
- q) oznaczone symbolem 1 KDL – 3 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- r) oznaczone symbolem 1 KDD – 3 KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- s) oznaczone symbolem 1KDW – 40 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- t) oznaczone symbolem 1 KDX – 13 KDX- tereny ciągów pieszo-jezdných,
- u) oznaczone symbolem 1KX – 3 KX- tereny ciągów pieszych.

6. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek i jezior;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce;
- 4) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;
- 7) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

- 8) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 9) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 10) Kaszubski Park Krajobrazowy;
 - 11) Kaszubski Park Krajobrazowy – otulina;
 - 12) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich;
 - 13) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
 - 14) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka;
 - 15) Obszar Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego;
 - 16) Pomnik przyrody – głaz narzutowy „Kamień Królewski”;
 - 17) Otwarcie widokowe.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6, mają charakter informacyjny.
8. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony

- symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murków oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze oraz okapy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje – jest przeważające – na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują zanieczyszczenia, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 12) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć funkcje usługowe z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu, handlu, gastronomii.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z

- uwzględnieniem cech architektury regionalnej, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;
- 2) ujednoliconą kolorystyką pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 3) dla nowych budynków mieszkalnych (dotyczy 1 MN-33 MN, 1 RM -11 RM, 6 R, 7 R, 8 R) ustala się poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, a w obrębie strefy ochrony ekspozycji nie wyżej jak 0,3 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku.
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 12 (nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy).
7. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu jedynie w zakresie geometrii dachu dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont, bieżącą konserwację z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu. W przypadku nadbudowy ganków o jedną kondygnację, dopuszcza się pozostawienie dachu płaskiego na całym obiekcie.
8. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.
9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, wiat, stacji transformatorowych - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,

zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4.1. W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy wraz z otuliną;
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich;
 - 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
 - 4) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka;
 - 5) Obszar NATURA 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego (kod PLH 220095);
 - 6) Pomnik przyrody – głaz narzutowy „Kamień Królewski”.
2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.
 3. Ustala się ochronę zadrzewień oraz zakaz zmiany rzeźby terenu i zakaz zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym obowiązującymi dla form ochrony przyrody wymienionymi w ust.1.
 4. Ustala się ochronę siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLB220095.
 5. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej rzek i jezior. W pasie 100 m obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni. Prawie cały obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Ostrzyce wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrysie Studium).
 6. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.
 7. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN, MN/ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MNU, U(MN) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) ML - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 4) RM, 6 R, 7 R, 8 R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
8. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
9. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. W zakresie melioracji:
- 1) wszelkie przekształcenia systemu melioracji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) przebudowa lub likwidacja systemu melioracyjnego powinna odbyć się w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 5. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W strefach ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
5. W granicach planu znajdują się obiekty o wartościach kulturowych – historyczne krzyże przydrożne, które obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji.
6. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.
7. W granicach planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) budynek mieszkalny przy ul. Droga Kaszubska (nr 9), d. szkoła, dz. 137/5;
 - 2) budynek mieszkalny przy ul. Droga Kaszubska(nr 17), dz. 135/1;
 - 3) budynek gospodarczy przy ul. Droga Kaszubska(nr 17), dz. 134/5 i 135/1;

- 4) budynek mieszkalny przy ul. Droga Kaszubska (nr 23a), dz. 132/2;
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Droga Kaszubska (nr 25b), dz. 131/1;
 - 6) budynek gospodarczy przy ul. Piaskowej (nr 1), dz. 119/1.
8. Dla obiektów wymienionych w ust. 7 ustala się:
- 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, historyczna bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
 - 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z detalem architektonicznym, dla wszystkich budynków dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne;
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki;
 - 4) wszelkie działania w obrębie elementów objętych ochroną, a wymienionych w pkt 1) wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą układ ruralistyczny wsi i zachowane elementy struktury zabudowy. W granicach strefy ustala się:
- 1) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, historycznego układu komunikacyjnego i planu wsi;
 - 2) dopuszcza się usunięcie elementów dysharmonizujących zagospodarowania;
 - 3) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, tj. dwuspadowy kształt dachu, prostokątny kształt rzutu budynku (proporcje od 1:1,75 do 1:2), wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów elewacji, ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 4) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
10. Wyznacza się otwarcie widokowe w stronę panoramy jeziora Ostrzyckiego. Obowiązuje ochrona przedpola widokowego poprzez nieprzysłanianie go wysoką zielenią oraz budynkami.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. W granicach planu przestrzeni publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDZ, 1 KDL – 3 KDL, 1 KDD – 3 KDD, 1 KP oraz tereny komunikacyjne ogólnodostępne oznaczone symbolami: 2 KDW, 5 KDW, 8 KDW, 16 KDW, 19 KDW, 20 KDW, 25 KDW, 28 KDW, 30 KDW, 35 KDW, 39 KDW, 40 KDW, 4 KDX, 5 KDX, 8 KDX, 10 KDX, 1 KX, 2 KX.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez: możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%), na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne. Na terenach 2 MNU i 9 MNU zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od strony jeziora ze względu na występujące tam obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).

Rozdział 7

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji wskazanej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego pn. „Pomorskie Szlaki Kajakowe” – poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki”. Podmiotem odpowiedzialnym za realizację inwestycji jest gmina Somonino. Ustala się umożliwienie dojścia i dojazdu do infrastruktury turystycznej na rzece Radunia przez tereny rolnicze oznaczone w planie symbolami 3 R i 4 R.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 9. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN (z wykluczeniem terenu 27 MN, dla którego ustala się parametry jak w liniach rozgraniczających terenu):
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115°;
 - 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m² (600 m² w zabudowie usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115°;
 - 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m² (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 800 m² (zabudowa rekreacji indywidualnej),
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m ,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;
- 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ML:
- a) minimalne powierzchnie działek: 600 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;
- 5) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U(MN):
- a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2 (600 m^2 w zabudowie usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U:
- a) minimalne powierzchnie działek: 100 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 75° a 115° ;
- 7) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: US:
- a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się;
- 8) Ustalane parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielania dojeżdż i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10.1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15 kV (o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obie strony). Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom

dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy. Dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu lub likwidacji linii.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
3. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej rzek i jezior - obowiązują ustalenia § 4.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 5.
5. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5.
6. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce – obowiązują ustalenia § 5.
7. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 11.1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 12 oraz przepisami odrębnymi.
 3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.
 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
 5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni

ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
9. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez:
 - 1) drogę powiatową nr 1922G oznaczoną na rysunku plany symbolem – 1 KDZ (teren drogi publicznej zbiorczej);
 - 2) drogę powiatową nr 1923G oznaczoną na rysunku plany symbolem – 1 KDL (tereny dróg publicznych lokalnych);
 - 3) drogę gminną nr 168026G oznaczoną na rysunku planu symbolami - 2 KDL i 3 KDL (tereny dróg publicznych lokalnych);
 - 4) drogi publiczne (należące do gminy) – oznaczone na rysunku planu symbolami - 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD (tereny dróg publicznych dojazdowych);
 - 5) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
 - 6) ciągi pieszo-jezdne oznaczony symbolem KDX;
 - 7) ciągi pieszce oznaczone symbolem KX.
13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
 - 1) MN, RM, 6 R, 7 R, 8 R – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) MN/ML- 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
 - 3) ML-1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
 - 4) MNU, U(MN) - 1 miejsce na jeden budynek mieszkalny, 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) U, US- 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 6) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

14. Ustala się możliwość wydzielenia dojazdów do nowo wydzielonych działek w ramach ustalonego przeznaczenia według następujących zasad i parametrów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna szerokość: 5 m;
- 2) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu obowiązuje nakaz realizacji placów do zawracania umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN - 22 MN, 24 MN - 28 MN.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleni, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 MN- z drogi wewnętrznej 2 KDW i 3 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 2 KDX,
- b) 2MN – z drogi wewnętrznej 2 KDW,
- c) 3 MN – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz z dróg wewnętrznych 2 KDW, 5 KDW i 6 KDW,
- d) 4 MN – z dróg wewnętrznych 4 KDW i 5 KDW,
- e) 5 MN – z drogi wewnętrznej 2 KDW, 3 KDW,
- f) 6 MN – z dróg wewnętrznych 8 KDW i 9 KDW,
- g) 7 MN – z drogi wewnętrznej 5 KDW i ciągu pieszo-jezdnego 3 KDX,
- h) 8 MN – z dróg wewnętrznych 5 KDW i 8 KDW,
- i) 9 MN – z dróg wewnętrznych 7 KDW, 8 KDW, 10 KDW, 11 KDW,
- j) 10 MN – z dróg wewnętrznych 12 KDW, 13 KDW,
- k) 11 MN – z drogi wewnętrznej 17 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 6 KDX,
- l) 12 MN – z drogi wewnętrznej 17 KDW, 18 KDW,
- m) 13 MN – z dróg wewnętrznych 20 KDW i 21 KDW,
- n) 14 MN – z dróg wewnętrznych 20 KDW, 21 KDW, 22 KDW,
- o) 15 MN – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz dróg wewnętrznych 20 KDW i 22 KDW,
- p) 16 MN – z dróg wewnętrznych 14 KDW i 24 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 9 KDX,
- q) 17 MN- z dróg publicznych lokalnych 1 KDL i 2 KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego 11 KDX,
- r) 18 MN – z dróg publicznych lokalnych 1 KDL i 2 KDL, dróg wewnętrznych 25 KDW i 26 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 11 KDX,
- s) 19 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 26 KDW,
- t) 20 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz dróg wewnętrznych 26 KDW i 27 KDW,
- u) 21 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 27 KDW,
- v) 22 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 28 KDW, 30 KDW,

- w) 24 MN – z drogi wewnętrznej 32 KDW,
 - x) 25 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 29 KDW,
 - y) 26 MN- z drogi wewnętrznej 31 KDW oraz ciągów pieszo-jezdných 12 KDX i 13KDX,
 - z) 27 MN – z ciągu pieszo-jezdnego 12 KDX,
 - za) 28 MN – z ciągu pieszo-jezdnego 12 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
7. Ustalane parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 14.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 23 MN, 29 MN-33 MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zielen, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 23 MN – z drogi wewnętrznej 33 KDW,

- b) 29MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,
 - c) 30MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz dróg wewnętrznych 34 KDW i 35 KDW,
 - d) 31MN – z dróg wewnętrznych 35 KDW, 36 KDW, 37 KW, 38 KDW, 40 KDW,
 - e) 32MN – z drogi wewnętrznej 40 KDW,
 - f) 33MN- z drogi wewnętrznej 40 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².
7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU-18 MNU.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową - wolnostojącą.
3. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku);
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej;
 - 3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Na terenach 1 MNU-17 MNU ustala się realizację usług nieuciążliwych, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, stacji paliw, baz transportowych, usług związanych z lakiernictwem, usług stolarskich, usług związanych z hodowlą zwierząt oraz usług związanych z obróbką drewna, metali i kamienia, handlu hurtowego.
5. Na terenie 18 MNU ustala się realizację usług, w tym związaną z prowadzeniem warsztatu samochodowego i lakiernictwem.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
7. Na terenie 2 MNU, 8 MNU i 9 MNU dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej, w tym pomosty i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
8. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 20%,
 - c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 50%,
 - c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku) – 0,6,
 - maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – 0,4,
 - maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 MNU – z drogi wewnętrznej 1 KDW, 2 KDW, z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX,
 - b) 2 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX oraz ciągu pieszego 1 KX,

- c) 3 MNU – z dróg wewnętrznych 3 KDW, 4 KDW i 5 KDW,
- d) 4 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz drogi wewnętrznej 2 KDW,
- e) 5 MNU – z drogi wewnętrznej 5 KDW,
- f) 6 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 5 KDW,
- g) 7 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- h) 8 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- i) 9 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX,
- j) 10 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, drogi wewnętrznej 16 KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych 5 KDX i 6 KDX,
- k) 11 MNU – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, dróg wewnętrznych 16 KDW i 20 KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych 7 KDX i 8 KDX,
- l) 12 MNU – z drogi wewnętrznej 12 KDW,
- m) 13 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 8 KDW,
- n) 14 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz dróg wewnętrznych 8 KDW i 13 KDW,
- o) 15 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz dróg wewnętrznych 13 KDW i 15 KDW,
- p) 16 MNU – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,
- q) 17 MNU – z drogi wewnętrznej 23 KDW,
- r) 18 MNU – z dróg wewnętrznych 28 KDW i 30 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku): 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m,
- c) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;

- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej łącznie z zabudową usługową – 800 m²;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej - 1000 m²;
 - 3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m².
11. Ustalone parametry w ust. 10 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazd o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
12. Na terenie 2 MNU, 8 MNU, 9 MNU występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 16.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML - 4 MN/ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej - wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% dla zabudowy mieszkaniowej, 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy –0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 MN/ML – z dróg wewnętrznych 2 KDW, 3 KDW i 5 KDW,
 - b) 2 MN/ML – z drogi wewnętrznej 5 KDW,
 - c) 3 MN/ML – z dróg wewnętrznych 17 KDW i 20 KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 7 KDX,

- d) 4 MN/ML – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL, drogi wewnętrznej 15 KDW oraz ciągów pieszo-jezdných 9 KDX i 10 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli i budynków pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1000 m²;
 - 2) zabudowa rekreacji indywidualnej: 800 m².
7. Ustalane parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- § 17.1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ML.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej – wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zielen, oczka wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 2 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U(MN) – 3 U(MN).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację usług nieuciążliwych, usług centrotwórczych, w szczególności typu: hotele, pensjonaty, domy i pokoje na wynajem, domy wypoczynkowe, dom kultury. Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej, w tym pomosty i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
5. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:
 - 1) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną – 40%,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 50%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,
- dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 0,6,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1 U(MN) – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz ciągu pieszo-jezdnego 5 KDX,
- b) 2 U(MN) – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, drogi wewnętrznej 19 KDW oraz ciągu pieszego 2 KX,
- c) 3 U(MN) – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz drogi wewnętrznej 19 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,
- b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 12 m,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 9 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –

600 m²,

- b) dla zabudowy usługowej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 800 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu – 1000 m².
9. Ustalone parametry w ust. 8 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazd o których mowa w §11 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
10. Na terenach 1 U(MN), 2 U(MN) i 3 U(MN) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 19.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U - 3U, 7 U.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi turystyki, w szczególności ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne. Typ zabudowy – wolnostojąca.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 U – z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW,
 - b) 2 U – z drogi wewnętrznej 2 KDW,
 - c) 3 U – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ,
 - d) 7 U – z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz ciągu pieszo-jezdnego 5 KDX;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 4 U, 5 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się obiekty służące turystyce wodnej w tym pomosty i inne urządzenia związane z turystyką wodną. Typ zabudowy – wolnostojąca.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 4 U- z ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX oraz z ciągu pieszego 1 KX,
 - b) 5 U - z ciągu pieszo-jezdnego 4 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego.

5. Na terenie 4 U i 5 U występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 21.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 6 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się teren plaży gminnej oraz ustala się

realizację usług centrotwórczych. Typ zabudowy – wolnostojąca.

3. Dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej w tym pomosty i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy –0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ oraz ciągu pieszego 2 KX;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
7. Na terenie 6 U występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 22.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 8 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy usługowej – straż pożarna. Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się usługi centrotwórcze, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz drogi wewnętrznej 13 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 2) wysokość wieży ochotniczej straży pożarnej nie może przekroczyć 18 m;
 - 3) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 9 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi sportu i turystyki, w szczególności ośrodki sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjne, hotele, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne oraz obiekty towarzyszące (typu basen rekreacyjny, kort tenisowy, boiska sportowe, siłownia, fitness i usługi odnowy biologicznej (SPA, sauny, gabinety masażu), budynki gospodarcze i garażowe). Typ zabudowy – wolnostojąca.
3. Dopuszcza się obiekty służące turystyce wodnej w tym pomosty i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m w przypadku architektury wyraźnie nawiązującej do tzw. domu pomorskiego;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 24.1. Ustala się teren zabudowy usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się adaptację kościoła i plebanii - usługi kultu religijnego.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 19 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 25.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM – 11 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z

urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1 RM – z ciągów pieszo-jezdnych 5 KDX, 6 KDX,

b) 2 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz drogi wewnętrznej 24 KDW,

c) 3 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

d) 4 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

e) 5 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz dróg wewnętrznych 29 KDW, 30 KDW,

f) 6 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

g) 7 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,

h) 8 RM – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL,

i) 9 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz drogi wewnętrznej 35 KDW,

j) 10 RM – z dróg wewnętrznych 39 KDW, 40 KDW,

k) 11 RM – z drogi wewnętrznej 40 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;

2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;

3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;

4) ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na działce;

5) ustala się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;

- 6) nowe obiekty budowlane na zainwestowanej już działce powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym dla budynków mieszkalnych: 9,5 m;
 - 8) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;
 - 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Na terenie 6 RM występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 26.1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 20 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy – z zastrzeżeniem ust. 5.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Na terenach: 1 R, 3 R, 4 R, 5 R, 20 R występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: 6 R, 7 R, 8 R - zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową - ustalenia szczegółowe, w tym dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 25 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 27.1. Ustala się teren zieleni przybrzeżnej z dopuszczeniem usług turystyki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ZP/UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni przybrzeżnej rzecznej, wyklucza się sytuowanie budynków.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację obiektów służących turystyce wodnej - związanych z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 5 KDX;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 5 m.

§ 28.1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR - 16 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zieleń – naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.
3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.
4. Na terenach: 7 ZR, 12 ZR, 14 ZR, 16 ZR występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 29.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL-23 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lasy.
3. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 30.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych – zbiorniki pochodzenia naturalnego oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 WN - 14 WN.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową. Wyklucza się sytuowanie budynków.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów związanych z realizacją dopuszczonych w planie miejsc służących turystyce wodnej.
4. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych, w tym wymienione powyżej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 5 m.

§ 31.1. Ustala się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się parking, wyklucza się sytuowanie

budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: obiekty nie będące budynkami, związane z obsługą parkingu, zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 3 m.

§ 32.1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – przepompownia oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację przepompowni ścieków-istniejąca (lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z obsługą przepompowni ścieków), wyklucza się sytuowanie budynków.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1 KDL.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami: 6 m.

§ 33.1. Ustala się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDZ.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych zbiorczych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie Z – zbiorczej.
4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenie 1 KDZ występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

6. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 34.1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1 KDL, 2 KDL, 3 KDL.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych lokalnych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej.

4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 35.1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDD, 3 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren oznaczony symbolem 1 KDD stanowi poszerzenie istniejącej drogi publicznej (ul. Jałowcowa) – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW-40 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo-jezdny.

4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 37. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami:

1 KDX –13 KDX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie: 4 KDX występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§ 38. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KX – 3 KX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach: 1 KX, 2 KX występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
5. Maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 39. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN–33MN, 1 MNU–18 MNU, 1 MN/ML–4MN/ML, 1 ML, 1 U (MN) –3 U(MN), 1 U –9 U;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 40. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia następujących uchwał:

- 1) Uchwała Nr 151/XXX/97 Rady Gminy w Somoninie z dnia 5 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino dotyczącej działki nr 81/1 położonej we wsi Ostrzyce;

- 2) Uchwała Nr 152/XXX/97 Rady Gminy w Somoninie z dnia 5 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino dotyczącej działki nr 63/1 położonej we wsi Ostrzyce;
- 3) Uchwała Nr 29/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu urządzeń infrastruktury technicznej przepompownia ścieków, obejmującego część działki nr 113/4 we wsi Ostrzyce w gminie Somonino;
- 4) Uchwała Nr 97/X/99 Rady Gminy Somonino z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary: część działki nr 203/5, część działki nr 211/16, działki nr 220/5, 220/6 i 220/7, działki nr 258/1 oraz działki nr 60/1 i 336/1 położonych we wsi Ostrzyce;
- 5) Uchwała Nr 106/XIII/99 Rady Gminy Somonino z dnia 29 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 101 położonej we wsi Ostrzyce;
- 6) Uchwała Nr 128/XVI/2000 Rady Gminy Somonino z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary części działki nr 239, części działki nr 36/2 oraz części działki nr 320/6 położonych we wsi Ostrzyce;
- 7) Uchwała Nr 259/XXX/01 Rady Gminy Somonino z dnia 21 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki 64/1 w Ostrzycach;
- 8) Uchwała Nr V/57/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki Nr 202 i części działki Nr 211/25 we wsi Ostrzyce;
- 9) Uchwała Nr V/62/03 Rady Gminy Somonino z dnia 24 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki Nr 104/2 we wsi Ostrzyce.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

wyłożenie do publicznego wglądu