

**GMINA KROKOWA**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA WSI PRUSEWO, GMINA KROKOWA**



**PROJEKT PLANU**

**PROJEKT DO PONOWNEGO WYŁOŻENIA  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

*KROKOWA, wrzesień 2022*

**WYKONANO NA ZLECENIE WÓJTA GMINY KROKOWA**

**- ZESPÓŁ AUTORSKI -**



LAND  
PROJECT  
GROUP Sp. z o.o.

**ul. Złota 7/18, 00-019 Warszawa**  
**oddział w Gdańsku:**  
e-mail: [biuro@landpg.eu](mailto:biuro@landpg.eu)

**mgr inż. arch. PIOTR SZAFRANOWICZ**

wpisany na listę członków Północnej Okręgowej Izby  
Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod numerem  
G-089/2002

**mgr inż. arch. RAFAŁ WIĘCEK**

zagadnienia przestrzenne i infrastrukturalne

***KROKOWA, wrzesień 2022***

# UCHWAŁA NR .....

Rady Gminy Krokowa  
z dnia ..... r.

- w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Prusewo, gmina Krokowa**
- na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.);
- oraz: art. 14-19, art. 20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (j. t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)  
art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 **ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr VII/74/2015 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Prusewo, gmina Krokowa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa - Uchwała Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienione Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 i Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

## **Rada Gminy Krokowa uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Prusewo, gmina Krokowa.**

### Dział I

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

#### **Zakres spraw i sposób regulacji**

- § 1.** Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części o łącznej powierzchni: 100,1629 ha, położonych w miejscowości Prusewo, obrębie ewidencyjnym Brzytno w gminie Krokowa, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr VII/74/2015 Rady Gminy Krokowa z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Prusewo, gmina Krokowa oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały.
- § 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:
- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Prusewo, gmina Krokowa w skali 1:1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
    - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
    - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
    - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa – Uchwała Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 i Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 maja 2014 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
  - 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.
- § 3. 1.** Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II – Ustalenia ogólne, obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą.
- 2.** Dla poszczególnych obszarów i obiektów, znajdujących się w granicach niniejszej uchwały obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w Działach III – XLIX – Ustalenia

szczegółowe, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1.

3. Brak ustaleń ogólnych oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują na części obszaru planu.
  4. Brak ustaleń szczegółowych oznacza, że ustalenia ogólne są wystarczające albo na danym terenie nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.
- § 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tereny, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych, o których mowa w Działach III – XLIX.
2. Tereny oznaczone są symbolami adresowymi, na które składają się kolejno:
    - 1) kolejny numer terenu;
    - 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu;
    - 3) klasa drogi/ulicy – dla terenów przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne.
  3. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 pkt 1, tereny wyznaczone są liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów.

## Rozdział 2 Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **formie dachu** – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia formy dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn; wyróżnia się następujące formy dachu:
  - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) dach półpłaski – o dwóch połaciach o wspólnej kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$  -  $22^{\circ}$ ,
  - c) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.,
  - d) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.;
- 2) **funkcjach usługowych** – rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności:
  - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, publiczne usługi: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki,
  - b) usług komercyjnych – jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyczne, wypoczynkowe i rekreacyjne, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż  $150 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
  - c) rzemiosła usługowego – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.; oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 3) **harmonijnej pierzei** – rozumie się przez to ciąg budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym; w szczególności harmonijną pierzeję stanowi ciąg, sąsiadujących ze sobą i wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym, elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i innych obiektów budowlanych wskazanych w ustaleniach planu, niebędących obiektami małej architektury;
- 5) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki budowlanej linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynków o funkcji wskazanej w ustaleniach planu; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla innych budynków towarzyszących, lokalizowanych na działce;
- 7) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;

- 8) **podstawowym układzie drogowym miejscowości** – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
- 9) **przemysłe nieuciążliwym** – rozumie się przez to: wszelką działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka, a także nie powodują zagrożeń środowiska w przypadku awarii; do grupy nieuciążliwego przemysłu należą działalności typu: składy (poza nieobudowanymi składami materiałów sypkich), hurtownie, zakłady rzemiosła produkcyjnego, małe zakłady produkcyjne, przemysł elektroniczny, przemysł urządzeń elektrycznych i mechanicznych (poza produkcją środków produkcji i pojazdów), przemysł spożywczy (poza zakładami rybnymi i dużymi zakładami przetwórstwa mięsnego) oraz inne działalności przemysłowe na zasadzie analogii do wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości, uwzględniające powyższe ograniczenia; do grupy powyższych działalności nie należą działalności przemysłowe:
  - a) wymagające składowania materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem na powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup>,
  - b) o znacznej uciążliwości wynikającej z: wielkości produkcji, ilości przewozów koniecznych do tej produkcji, generowania ruchu kołowego, emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego oraz wytwarzania znacznej ilości odpadów poprodukcyjnych;
- 10) **przemysłe uciążliwym** – rozumie się przez to: wszelką działalność produkcyjną wywołującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie wywołują uciążliwości związane z dużymi przewozami, dużą ilością odpadów poprodukcyjnych, emisją zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, znacznych pól elektromagnetycznych, itp.; uciążliwości te mogą utrudniać życie albo są dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska;
- 11) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 2 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **scalaniu i podziale nieruchomości** – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 13) **teren** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 14) **zabudowie towarzyszącej** – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie, której funkcja wskazana została jako przeznaczenie terenu;
- 15) **zagospodarowaniu tymczasowym** – rozumie się przez to sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu miejscowego;
- 16) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to parki, ogrody, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami budowlanymi oraz obiektami małej architektury; w szczególności w rozumieniu planu, zieleni urządzonej nie stanowią lasy, ogrody działkowe, czynne cmentarze.

## Dział II Ustalenia ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U/MN/MW** – tereny funkcji usługowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U/MW/ZP** – tereny funkcji usługowych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zieleni urządzonej;
- 6) **US/ZP** – tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji i zieleni urządzonej;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **R** – tereny rolne;
- 9) **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych;
- 10) **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych;
- 11) **KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszych.

2. Na terenach oznaczonych MN/U dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych w dowolnych proporcjach, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. Na terenach oznaczonych U/MN/MW dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i funkcji usługowych w dowolnych proporcjach, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. Na terenach oznaczonych U/MW/ZP dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i funkcji usługowych w dowolnych proporcjach, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. Na terenach, dla których jako przeznaczenie terenu ustalono jako: MN/U, U/MN/MW, U/MW/ZP wyklucza się lokalizację dyskotek oraz podobnych funkcji usługowych, które powodować mogą pogorszenie warunków zamieszkania i wypoczynku dla sąsiadującej zabudowy zlokalizowanej na tych terenach.

§ 7. Ustalenie przeznaczenia terenu nie wyklucza lokalizacji na tym terenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 8. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację przeznaczonych dla potrzeb mieszkańców i użytkowników terenów objętych planem: urządzeń budowlanych, zabudowy towarzyszącej, ogrodów, obiektów dla przechowywania pojemników na odpady oraz obiektów małej architektury.

§ 9. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) kempingów i pól biwakowych;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) przemysłu uciążliwego;
- 4) przemysłu nieuciążliwego;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) nowych cmentarzy i grzebowisk;
- 7) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych;
- 8) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2000 m<sup>2</sup>.

§ 10. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzą następujące tereny lub ich części: 24.US/ZP, 38.KD-L, 41.KD-D i 42.KD-D.

2. W obrębie systemu obszarów przestrzeni publicznych oraz na innych terenach przeznaczonych pod zabudowę, a przylegających do terenów tworzących ten system, celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym. W szczególności obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi.

§ 12. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zmianę istniejących, wydzielonych w dniu uchwalenia planu działek rolnych na działki budowlalne pomimo iż nie spełniają parametrów określonych dla nowo wydzielanych działek budowlanych. Parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych określają ustalenia dla terenów.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 13. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią w szczególności:
- 1) zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, stanowiący dominantę kompozycji przestrzennej miejscowości;
  - 2) historyczny sposób kształtowania zagospodarowania obszaru wsi pofolwarcznej;
  - 3) pas niezabudowanych obszarów zieleni oddzielający od strony zachodniej zespół dworsko-parkowy od terenów dawnej wsi folwarcznej;
  - 4) sylwetka wsi pofolwarcznej obserwowana od strony wschodniej i północnej z dróg publicznych i obszarów otwartych;
  - 5) nasadzenia alejowe wzdłuż dróg dojazdowych do miejscowości;
  - 6) oznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
  - 7) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 8) inne wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Przy zagospodarowywaniu terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowaniu ich kompozycji obowiązuje ochrona, rewaloryzacja, kształtowanie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w ustaleniach ogólnych i ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 14. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 2) obowiązujące linie zabudowy;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej;
  - 5) intensywność zabudowy;
  - 6) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
  - 7) graniczne powierzchnie zabudowy budynków;
  - 8) graniczne wysokości zabudowy;
  - 9) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
  - 10) formy, pokrycie i kolorystykę dachów;
  - 11) kolorystykę i materiały elewacji.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą inwestycji związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg/ulic i ciągów pieszych.
3. Jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od lasów i dróg publicznych wynikających z przepisów szczególnych.
4. Na terenach na których nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.
5. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów kierunki kalenic dachów nie obowiązują dla lokalizowanej na działce zabudowy towarzyszącej, o ile ustalenia te nie stanowią inaczej.
- § 15. 1. Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
  - 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe;
  - 3) dopuszcza się taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej i która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości.
2. Ustalenie ust. 1 pkt 3 nie dotyczy budynków, o których mowa w § 33 i 34.
- § 16. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zasady dokonywania podziałów nieruchomości i graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy podziałach mających na celu:

- 1) wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych oraz działek drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) wydzielenie działek przeznaczonych na powiększenie działek sąsiadujących.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 17.** Na obszarze planu nie występują formy ochrony krajobrazu, określone na podstawie przepisów szczególnych.
- § 18.** Na obszarze planu występują, oznaczone na rysunku planu, następujące drzewa będące pomnikami przyrody, tj. stanowiące formę ochrony przyrody określoną na podstawie przepisów szczególnych:
- 1) buk zwyczajny;
  - 2) dąb szypułkowy – 6 drzew (2 grupy po 3 drzewa);
  - 3) lipa drobnolistna;
  - 4) jesion wyniosły.
- Dla drzew tych obowiązują zasady ochrony określone w przepisach szczególnych.
- § 19.** Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Ustalenie nie dotyczy przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu nie jest obligatoryjny, ale może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych oraz inwestycji, o których mowa w § 11.
- § 20.** Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:
- 1) minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;
  - 2) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
  - 3) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
  - 4) zachowanie istniejących drzew i terenów zadrzewionych; ich wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny oraz zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 5) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 21.** W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:
- 1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej;
  - 2) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) obowiązuje wywóz i utylizacja odpadów i nieczystości z obszaru planu na zorganizowane składowisko odpadów;
  - 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w granicach działki, a na terenach zabudowy mieszkaniowej ich gromadzenie i wykorzystanie dla innych celów związanych z zagospodarowaniem działki.
- § 22. 1.** Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.** Na terenach oznaczonych MN/U i U/MN/MW obowiązuje zachowanie poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- § 23. 1.** Obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinventaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych oraz drożności i ciągłości systemu melioracyjnego.
- 2.** Dopuszcza się przebudowę cieków i rowów melioracyjnych melioracji szczegółowych, pod warunkiem zapewnienia właściwego funkcjonowania, a w szczególności wydolności, drożności ciągłości systemu melioracyjnego miejscowości.
- § 24.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ujęte w rejestrach, o których mowa w przepisach szczególnych. Jednakże ze względu na istniejące ukształtowanie rzeźby terenu, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, wyklucza się lokalizowanie zabudowy na skarpach oraz stokach terenu o spadku powyżej 15%.
- § 25.** Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się następujące powierzchnie gruntów rolnych: R IIIb – 1,7205 ha.



## Rozdział 5 Zasady kształtowania krajobrazu

- § 26. Na obszarze objętym planem krajobraz kształtuje się poprzez realizację zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenów w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 30-32.
- § 27. 1. Wyklucza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, o których mowa w przepisach szczególnych, z zastrzeżeniem ust. 2.  
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> lub innej wskazanej w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
- § 28. 1. Zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych.  
2. Zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych ograniczających dostęp od strony dróg do przylegających do nich rowów przydrożnych.
- § 29. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenach parkingów większych niż 15 miejsc postojowych.

## Rozdział 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 30. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków. W granicach strefy położone są w całości lub w części obszary terenów: 07.MW, 08.U/MW/ZP, 09.U/MN/MW, 41.KD-D. Na obszarze strefy znajdują się:  
a) obiekty wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 33;  
b) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, o których mowa w § 34 ust. 2;  
c) inne obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, o których mowa w § 34 ust. 3.  
2. W granicach strefy ochroną obejmuje się historyczną nawierzchnię kamienną podjazdu do dworu.  
3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, wszelkie działania – w tym dotyczące zabudowy, zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości, obszarów zieleni – regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- § 31. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo. W granicach strefy położone są w całości lub w części obszary terenów: 03.MN/U, 04.ZP, 05.MN, 06.MN, 09.U/MN/MW, 13.MN, 14.MW, 17.MN/U, 20.MN/U, 21.MW, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.US/ZP, 25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 29.MN/U, 30.MW, 31.MN/U, 32.MW, 33.MN/U, 34.MN/U, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KDW, 46.KDW, 47.KDW, 48.KDW, 50.KDW, 51.KDW.  
2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo obowiązują następujące zasady ochrony:  
1) ochrona zachowanych historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuacja historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów;  
2) zachowanie, rewaloryzacja i adaptacja zabytkowej zabudowy – oznaczonych na rysunku planu budynków o walorach historyczno-kulturowych;  
3) zachowanie historycznego układu drogowego miejscowości; zachowanie historycznej nawierzchni lub stosowanie w nawierzchniach dróg materiałów naturalnych – bruk kamienny;  
4) zachowanie i pielęgnacja oznaczonej na rysunku planu zieleni zabytkowej związanej z układem drogowym miejscowości oraz historycznymi siedliskami wiejskimi;  
5) zachowanie historycznego ukształtowania terenu;  
6) zachowanie historycznych podziałów własności;  
7) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie.  
3. Ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Prusewo realizuje się, w szczególności, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru strefy:  
1) zasad ochrony określonych w ust. 2;  
2) wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w granicach strefy, zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- § 32. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego. W granicach strefy położone są w całości lub w części obszary terenów: 01.R, 02.R, 03.MN/U, 04.ZP, 05.MN, 06.MN, 09.U/MN/MW, 10.R, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN, 14.MW, 15.MN, 16.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.US/ZP, 25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 28.MN/U, 37.R, 38.KD-L, 39.KD-L, 40.KD-L, 41.KD-D, 48.KDW, 49.KDW, 50.KDW, 51.KDW.  
2. Na obszarze strefy ochrony otoczenia i ekspozycji obowiązują następujące zasady ochrony:  
1) nowa zabudowa układem i formą architektoniczną winna harmonizować i nawiązywać do układów i form tradycyjnych uwzględniając wkomponowanie w naturalne ukształtowanie terenu;  
2) zachowanie i pielęgnacja oznaczonej na rysunku planu zieleni zabytkowej.  
3. Ochronę otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Prusewo realizuje się, w szczególności, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru strefy:  
1) zasad ochrony określonych w ust. 2;

- 2) wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w granicach strefy, zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- § 33.** 1. Ochroną obejmuje się, położone w granicach terenu 08.U/MW/ZP, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nr rej. 1105, decyzja z 08.01.1986 r., dawny nr rej. 953:
- 1) budynek dworu,
  - 2) park,
  - 3) w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia znajdują się ponadto:
    - dziedziniec gospodarczy z budynkami inwentarsko-gospodarczymi;
    - dziedziniec frontowy z zabudową gospodarczą, podjazdem i gazonami.
2. Dla budynku dworu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Dla parku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje ochrona:
- a) historycznego układu parku w tym historycznego przebiegu ścieżek i ich historycznej nawierzchni,
  - b) zieleni komponowanej i starodrzewu,
  - c) elementów małej architektury w tym muru okalającego park.
- Wszelkie działania w obrębie parku, w tym prace pielęgnacyjne dotyczące zieleni wysokiej należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Dla dziedzińca gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązuje ochrona struktury przestrzennej, w tym rozmieszczenie budynków oraz teren podwórza, wolny od zabudowy.
5. Dla dziedzińca frontowego z podjazdem, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązuje ochrona struktury przestrzennej, w tym rozmieszczenie budynków oraz wolny od zabudowy teren dziedzińca z podjazdem i gazonami; obowiązuje ochrona kształtu podjazdu oraz kamiennej nawierzchni.
- § 34.** 1. Ochroną obejmuje się, położone w granicach terenów: 07.MW, 08.U/MW/ZP, 26.MN/U, 29.MN/U, 31.MN/U, 32.MW, 33.MN/U, oznaczone symbolem i numerem porządkowym na rysunku planu, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych.
2. Obiekty oznaczone numerami porządkowymi: 1, 3, 4, 12 wpisane są do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków. Zakres ochrony dla tych obiektów określony jest w ustaleniach szczegółowych dla terenów, odpowiednio: 07.MW, 08.U/MW/ZP lub 32.MW. Realizację przedsięwzięć inwestycyjnych dla tych obiektów należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  3. Obiekty oznaczone numerami porządkowymi: 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 podlegają ochronie w zakresie i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, odpowiednio: 08.U/MW/ZP, 26.MN/U, 29.MN/U, 31.MN/U, 33.MN/U.
  4. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oprócz przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do ich rewaloryzacji, dopuszcza się także adaptacje dla potrzeb innych funkcji, zmiany związane z przystosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed zniszczeniem, przy zachowaniu zakresu i zasad ochrony wskazanych dla tych budynków w ustaleniach dla terenów.
- § 35.** 1. Ochroną obejmuje się, położoną w granicach terenu 41.KD-D, oznaczoną na rysunku planu kapliczkę.
2. Obowiązuje ochrona kapliczki, o której mowa w ust. 1, w zakresie zachowania istniejącej lokalizacji, formy architektonicznej i kolorystyki.
- § 36.** 1. Ochroną obejmuje się oznaczoną na rysunku planu zabytkową zielenią; obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno-krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk.
2. Obowiązuje odtworzenie historycznych, oznaczonych na rysunku planu, alei i szpalerów z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.
  3. Dla zieleni, o której mowa w ust. 1 i 2, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne; ich wycinka dopuszczalna jest jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny oraz zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinkę należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków - zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- § 37.** W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków w granicach oznaczonych na rysunku planu. W obrębie tych stref znajdują się, w całości lub w części, następujące tereny:
- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska AZP 3-38/96 Prusewo nr 18, znajdują się tereny: 01.R, 03.MN/U, 04.ZP, 05.MN, 06.MN, 07.MW, 08.U/MW/ZP, 09.U/MN/MW, 10.R, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN, 14.MW, 15.MN, 17.MN/U, 20.MN/U, 21.MW, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.US/ZP,

25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 29.MN/U, 30.MW, 31.MN/U, 32.MW, 33.MN/U, 34.MN/U, 35.MN/U, 38.KD-L, 40.KD-L, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KDW, 45.KDW, 46.KDW, 47.KDW, 48.KDW, 49.KDW, 51.KDW;

- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska AZP 3-38/73 Prusewo nr 14, znajduje się teren 02.R;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej trzech stanowisk: AZP 3-38/57 Prusewo nr 4, AZP 3-38/58 Prusewo nr 5, AZP 3-38/59 Prusewo nr 6, znajdują się tereny: 18.R, 19.MN/U, 44.KDW;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska AZP 3-38/80 Prusewo nr 15, znajduje się teren 37.R;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska AZP 3-38/81 Prusewo nr 16, znajduje się teren 37.R.

**§ 38.** W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, wymienionych w § 37, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## Rozdział 7

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 39. 1.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.
- 2.** Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy wydzieleniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, budynków pomocniczych oraz działek drogowych.
- 3.** Wyklucza się prowadzenie takich podziałów i scaleń nieruchomości, które doprowadzą do likwidacji objętych ochroną historycznych linii podziałów własności, o których mowa w § 31 ust. 2 pkt 6 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenów: 31.MN/U, 32.MW, 33.MN/U.

## Rozdział 8

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

**§ 40. 1.** Obszar objęty planem obsługiwany jest przez system komunikacyjny, w skład którego wchodzi:

- 1) drogi/ulice:
    - a) publiczne, stanowiące podstawowy układ drogowy miejscowości, oznaczone na rysunku planu „KD”;
    - b) wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu „KDW”;
  - 2) wydzielone ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu „KX”;
  - 3) ciągi piesze o ustalonym przebiegu.
- 2.** Podstawowy układ drogowy miejscowości stanowią:
- 1) drogi/ulice klasy L, oznaczone na rysunku planu jako tereny: 38.KD-L, 39.KD-L i 40.KD-L;
  - 2) drogi/ulice klasy D, oznaczone na rysunku planu jako tereny: 41.KD-D, 42.KD-D i 43.KD-D.
- 3.** Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania systemu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 2, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg/ulic.
- 4.** Obowiązuje kształtowanie terenów należących do systemu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów wskaźniki i parametry.

**§ 41. 1.** W liniach rozgraniczających drogi/ulice wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

- 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
  - 2) tymczasowe obiekty budowlane (np. kioski uliczne oraz pawilony sprzedaży ulicznej, obiekty pomocnicze) w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 3) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
  - 5) sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) szyldy i tablice informacyjne stanowiące elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i gminy.
- 2.** Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi/ulice, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic wymaga:
- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
  - 2) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

**§ 42.** Skrzyżowania na obszarze objętym niniejszym planem, realizuje się, jako skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.

- § 43. Na obszarze objętym planem obowiązuje wyposażenie wszystkich przejść dla pieszych przez ulice w obniżone krawężniki umożliwiające płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.
- § 44. 1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych. Wskaźniki potrzeb parkingowych określają ustalenia szczegółowe dla terenów.
2. Ustala się ilość miejsc postojowych na kartę oraz sposób ich realizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji; ustalenie nie dotyczy:
- 1) modernizacji drogi/ulicy;
  - 2) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej.

## Rozdział 9 Infrastruktura techniczna

- § 45. Linie rozgraniczające drogi/ulice wewnętrzne oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej poza tymi korytarzami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 46. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze planu.
2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe.
- § 47. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa układu sieci kanalizacji sanitarnej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze planu.
- § 48. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
- § 49. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze planu.
- § 50. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci energetycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu.
2. Przez obszar objęty niniejszym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Wyklucza się, z zastrzeżeniem § 11, lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- § 51. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

## Rozdział 10 Zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące

- § 52. 1. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenów inne niż wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.
2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem związanych z infrastrukturą techniczną i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.
- § 53. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem.
- § 54. 1. Inwestorzy winni zapewnić w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdy pożarowe, jak również winni spełniać szczegółowe wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe – według obowiązujących przepisów.
2. Obowiązuje zabezpieczenie na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

§ 55. W ciągach komunikacyjnych, a w szczególności należących do systemu obszarów przestrzeni publicznych, o którym mowa w § 10, i w ciągach pieszych wyklucza się zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.

### Dział III

**Ustalenia szczegółowe dla terenów: 01.R (o pow. 8,9507 ha), 02.R (o pow. 10,6837 ha), 10.R (o pow. 3,8262 ha), 18.R (o pow. 24,6155 ha) i 37.R (o pow. 24,7529 ha)**

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenu

§ 56. Ustala się przeznaczenie terenu R – tereny rolne.

§ 57. Zakaz lokalizacji zabudowy.

#### Rozdział 2

##### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 58. Obowiązuje dokonywanie takich podziałów nieruchomości, w wyniku których nie nastąpi zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 59. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

#### Rozdział 3

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 60. Tereny 01.R, 02.R, 10.R i 37.R położone są odpowiednio w całości lub częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 61. W granicach terenów położone są w całości lub w części, oznaczone na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o których mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 4

##### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 62. Ustala się oznaczone na rysunku planu przebiegi ciągów pieszych na terenach: 18.R i 37.R.

#### Rozdział 5

##### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 63. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

### Dział IV

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MN/U (o pow. 1,2587 ha)**

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenu

§ 64. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 65. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

§ 66. Obowiązuje lokalizacja wszelkiej zabudowy kalenicą prostopadle lub równolegle do osi przylegających do działek dróg/ulic.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 67. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 68. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 69. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,05;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 70. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 14 m od granic z terenami: 38.KD-L i 41.KD-D;
  - 2) 12 m od granicy z terenem 04.ZP;
  - 3) 8 m od granicy z terenem 04.ZP;
  - 4) 6 m od granicy z terenem 50.KDW;
  - 5) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.
- § 71. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- § 72. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 73. 1. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
2. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 74. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 75. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział V

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.ZP** (o pow. 0,7956 ha)

#### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 76. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 77. Zakaz lokalizacji innej zabudowy niż obiekty małej architektury i urządzenia służące rekreacji.

#### Rozdział 2

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

§ 78. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest widok na sylwetę wsi pofolwarcznej obserwowanej z terenu oraz drogi/ulicy oznaczonej jako teren 38.KD-L.

2. Wyklucza się wprowadzanie barier przesłaniających widok, o którym mowa w ust. 1. Ustalenie nie dotyczy nasadzeń drzew lub innej zieleni.

#### Rozdział 3

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 79. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

#### Rozdział 4

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 80. 1. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;

2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

2. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 81. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział VI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MN** (o pow. 0,1875 ha)

#### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 82. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Rozdział 2

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

§ 83. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

§ 84. Obowiązuje lokalizacja zabudowy:

a) dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 269 obręb geodezyjny Brzyño – kalenicą równolegle lub prostopadle do osi drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D;

b) dla pozostałych działek – kalenicą równolegle do granicy z terenem 04.ZP.

#### Rozdział 3

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 85. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.
- § 86. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 87. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 88. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 6 m od granic z terenem 41.KD-D;
  - 2) 10 m od granicy z terenem 04.ZP.
- § 89. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20 %.
- § 90. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 50°;
  - 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 91. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 92. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 93. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dział VII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN (o pow. 0,1973 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 94. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 95. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.
- § 96. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi drogi oznaczonej na rysunku jako teren 51.KDW.



## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 97. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.
- § 98. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 99. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 100. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 6 m od granic z terenem 41.KD-D;
  - 2) 18 m od północnej granicy działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 274 obręb geodezyjny Brzyno.
- § 101. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20 %.
- § 102. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 50°;
  - 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 103. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 104. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 105. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział VIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MW (o pow. 0,1980 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 106. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 107. Na obszarze terenu element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi historyczna kompozycja zespołu zabudowy założenia dworsko-ogrodowego wraz z folwarkiem.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 108. Zgodnie z warunkami określonymi w Rozdziale 4.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 109. 1. Teren w całości położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1105 d. 953 decyzja z dnia 08.01.1986 r.), o której mowa w § 30;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę odtworzeniową w obrębie historycznego folwarku.

§ 110. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 4, o którym mowa w § 34 ust. 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu,
- 2) zakaz nadbudowy budynku.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 111. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 112. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział IX

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.U/MW/ZP (o pow. 3,1521 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 113. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **U** – tereny funkcji usługowych;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 114. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków oraz adaptacje zabudowy istniejącej, oprócz przeznaczenia wskazanego w §113 pkt 1 i 2, także na cele:

- 1) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) funkcji mieszkaniowej w obiekcie dworu;
- 3) funkcji mieszkaniowej w innych obiektach usługowych;
- 4) innych funkcji towarzyszących i uzupełniających przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem § 9.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 115. Na obszarze terenu element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowi historyczna kompozycja zespołu zabudowy założenia dworsko-ogrodowego wraz z folwarkiem.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 116. Zgodnie z warunkami określonymi w Rozdziale 5.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 117. Na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako obszary zieleni historycznej znajdują się drzewa stanowiące pomnik przyrody, o których mowa w § 18.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 118. 1. Teren w całości położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1105 d. 953 decyzja z dnia 08.01.1986 r.), o której mowa w § 30;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniami dla terenu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę odtworzeniową w obrębie historycznego folwarku.

§ 119. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków – budynku dworu i parku, obowiązuje realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych zgodnie z § 33.

§ 120. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku o numerze porządkowym 1 (dawnej obory), o którym mowa w § 34 ust. 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego.

2. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku o numerze porządkowym 2 (dawnej chlewni), zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego.

3. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku o numerze porządkowym 3 (dawnej wozowni), o którym mowa w § 34 ust. 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego.

4. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku o numerze porządkowym 5 (dawnego spichlerza), zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych.

5. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku o numerze porządkowym 6, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 211, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 121. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla lokali mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 122. Dla całego terenu ustala się 30 % jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział X

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.U/MN/MW (o pow. 1,2913 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 123. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **U** – tereny funkcji usługowych;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- § 124. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków oraz adaptację zabudowy istniejącej, oprócz przeznaczenia wskazanego w §123, także na cele:

- 1) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych;
- 3) innych funkcji towarzyszących i uzupełniających przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem § 9.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 125. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

2. Dla nowych budynków obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równolegle lub prostopadle do granic terenu.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 126. Na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1105 d. 953 decyzja z dnia 08.01.1986 r.), o której mowa w § 30 – zgodnie z warunkami określonymi w Rozdziale 5.

- § 127. Ustala się, z zastrzeżeniem § 126, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

- § 128. Ustala się, z zastrzeżeniem § 126, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

- § 129. Ustala się, z zastrzeżeniem § 126, intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,6.

- § 130. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 10 m od granicy z terenem 38.KD-L;
- 2) 6 m od granicy z terenem 49.KDW.

- § 131. Ustala się, z zastrzeżeniem § 126, wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30 %.

- § 132. Ustala się, z zastrzeżeniem § 126, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 50°;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 5) kolorystyka tynkowanych elewacji stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 133. 1. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1105 d. 953 decyzja z dnia 08.01.1986 r.), o której mowa w § 30 – w części;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31 – w całości;
- 3) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32 – w całości;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38 – w całości.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę odtworzeniową w obrębie historycznego folwarku.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 134. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla lokali mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 135. Dla całego terenu ustala się 30 % jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MN/U (o pow. 1,8077 ha) i 12.MN/U (o pow. 1,0433 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 136. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 137. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

2. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 138. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 139. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 140. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,40.

§ 141. 1. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenem 49.KDW.

2. Obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla zamierzeń inwestycyjnych dotyczących istniejącego w dniu uchwalenia planu na terenie masztu telefonii komórkowej.

- § 142. 1.** Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) dla terenu 11.MN/U w odległości:
    - a) 10 m od granicy z terenem 49.KDW,
    - b) 6 m od granicy z terenem 49.KDW;
  - 2) dla terenu 12.MN/U:
    - a) 25 m od granicy z terenem 08.U/MW/ZP;
    - b) 27 m od granicy z terenem 49.KDW;
    - c) 6 m od granicy z terenem 49.KDW;
    - d) 6 m od granicy z terenem 41.KD-D.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla zamierzeń inwestycyjnych dotyczących istniejącego w dniu uchwalenia planu na terenie masztu telefonii komórkowej.
- § 143.** Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- § 144.** Dopuszcza się realizację zabudowy:
- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
  - 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.
- § 145. 1.** Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) w rzucie - zasadnicze długości zewnętrznych ścian budynków oparte na prostokącie o proporcjach od 1:1,8 do 1:2,4; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m,
    - c) ustalenie lit. a nie obowiązują dla istniejącego w dniu uchwalenia planu na terenie masztu telefonii komórkowej;
  - 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 5) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
  - 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 7) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 144 pkt 1, parametry określone w ust. 1 pkt 1 i 2 stanowi sumę dla obydwu części budynku łącznie.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 146. 1.** Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
2. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 147.** Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 148.** Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MN (o pow. 0,0587 ha)**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 149. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Rozdział 2

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

§ 150. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

§ 151. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

#### Rozdział 3

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 152. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.

§ 153. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 154. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,4.

§ 155. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granic z terenami: 08.U/MW/ZP i 41.KD-D;
- 2) 11 m od granicy z terenem 08.U/MW/ZP;
- 3) 12 m od granicy z terenem 08.U/MW/ZP.

§ 156. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 21%.

§ 157. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 158. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

##### **System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna**

§ 159. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

#### Rozdział 6

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

- § 160. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Dział XIII

## **Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MW (o pow. 0,1654 ha)**

### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

- § 161. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### Rozdział 2

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

- § 162. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
- § 163. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

### Rozdział 3

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 164. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 165. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- § 166. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,5.
- § 167. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 6 m od granicy z terenem 41.KD-D;
  - 2) 18,5 m od granic z terenami: 08.U/MW/ZP i 12.MN/U;
  - 3) od granicy z terenem 41.KD-D wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.
- § 168. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.
- § 169. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

### Rozdział 4

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 170. 1. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
2. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

### Rozdział 5

#### **System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna**

- § 171. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:



- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 172. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XIV

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN (o pow. 0,1989 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 173. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 174. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
- § 175. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą prostopadle lub równolegle do osi tej drogi/ulicy.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 176. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 177. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 178. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 179. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 6 m od granicy z terenami: 12.MN/U i 41.KD-D;
  - 2) 18 m od granicy z terenem 41.KD-D;
  - 3) 18 m od północnej granicy działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 287 obręb geodezyjny Brzytno.
- § 180. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 21%.
- § 181. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 182. 1. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
2. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5  
**System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna**

§ 183. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

Rozdział 6  
**Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 184. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział XV  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN/U (o pow. 0,4424 ha)**

Rozdział 1  
**Przeznaczenie terenu**

§ 185. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

Rozdział 2  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

- § 186. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony i ukształtowania jest harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
2. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równolegle lub prostopadłe do osi przylegających do działek dróg/ulic.

Rozdział 3  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 187. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 188. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 189. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,40.

§ 190. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: 41.KD-D i 49.KDW oraz od granicy planu.

§ 191. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.

§ 192. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

Rozdział 4  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 193. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5

## System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 194. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

### Rozdział 6

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 195. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Dział XVI

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MN/U (o pow. 1,3696 ha)

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

§ 196. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 197. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

### Rozdział 3

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 198. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 199. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 200. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,05;
- 2) maksymalna: 0,4.

§ 201. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 2) 25 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 3) 11 m od granicy z terenem 42.KD-D;
- 4) 10 m od krawędzi rowu melioracyjnego/cieku.

§ 202. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.

§ 203. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – 180 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałym terenie – 240 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej: 40 - 45°;
  - b) na pozostałym terenie: 40 - 50°.
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

### Rozdział 4

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 204. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu;
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

### Rozdział 5

#### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 205. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

### Rozdział 6

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 206. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XVII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MN/U (o pow. 0,6394 ha)

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

- § 207. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 208. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy oznaczonej jako teren 44.KDW.

### Rozdział 3

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 209. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 210. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 211. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 212. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 6 m od granic terenu;
  - 2) 5 m od granicy z terenem 52.KX.
- § 213. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- § 214. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;

- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 215. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 216. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 217. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XVIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MN/U (o pow. 0,6600 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 218. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 219. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.
- § 220. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.
- § 221. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 42.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 222. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 223. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- § 224. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,5.
- § 225. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) od granic z terenami: 42.KD-D i 44.KDW wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
  - 2) 10 m od granic z terenami: 21.MW i 42.KD-D;
  - 3) 9 m od granicy z terenem 44.KDW;
  - 4) 6 m od granicy z terenem 44.KDW.

§ 226. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 227. Dopuszcza się realizację zabudowy:

- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
- 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.

§ 228. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 227 pkt 1, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 229. 1. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 230. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 231. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XIX

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MW (o pow. 0,4795 ha)

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 232. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 233. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 234. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 235. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 236. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

§ 237. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem 44.KDW;
- 2) od granic z terenami: 42.KD-D i 43.KD-D wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 238. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 239. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 240. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu;

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 241. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 242. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dział XX

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.MN/U (o pow. 0,7319 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 243. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 244. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:

- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;

2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

§ 245. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

### Rozdział 3

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 246. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 247. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 248. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,4.

§ 249. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 2) 30 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 3) 10 m od granicy z terenem 24.US/ZP;
- 4) od granic terenu wyznaczonej przez wskazane na rysunku planu ściany budynków.

§ 250. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.

§ 251. Dopuszcza się realizację zabudowy:

- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
- 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.

§ 252. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 251 pkt 1, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 253. 1. Teren położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu;

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

2. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

### Rozdział 5

#### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 254. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

### Rozdział 6

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych



§ 255. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXI

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MN/U (o pow. 0,5814 ha)

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenu

§ 256. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 257. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:

- 1) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP;
- 2) harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

§ 258. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 41.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

#### Rozdział 3

##### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 259. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 260. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 261. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,4.

§ 262. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenem 41.KD-D.

§ 263. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 2) 22 m od granicy z terenem 41.KD-D;
- 3) 32 m od południowej granicy terenu.

§ 264. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.

§ 265. Dopuszcza się realizację zabudowy:

- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
- 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.

§ 266. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 265 pkt 1, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.

#### Rozdział 4

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 267. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

### Rozdział 5

#### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 268. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

### Rozdział 6

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 269. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.US/ZP (o pow. 2,1424 ha)

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

§ 270. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **US** – tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 271. Zakaz lokalizacji budynków.

§ 272. Dopuszcza się lokalizację: innych obiektów sportu, małej architektury i urządzeń służących rekreacji oraz urządzeń i budowli wodnych.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 273. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym ochrony jest widok na sylwetę wsi pofolwarcznej obserwowanej z terenu oraz terenów sąsiadujących.

2. Wyklucza się wprowadzanie barier przesłaniających widok, o którym mowa w ust. 1. Ustalenie nie dotyczy nasadzeń drzew lub innej zieleni.

§ 274. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:

- 1) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP;
- 2) wysoki standard estetyczny zagospodarowania terenów, a w szczególności obiektów małej architektury i obszarów zieleni, jako istotnej części oznaczonego na rysunku planu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

### Rozdział 3

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 275. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 276. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;

- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5 System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 277. Ustala się oznaczony na rysunku planu przebieg ciągu pieszego.

## Rozdział 6 Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 278. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XXIII Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.MN/U (o pow. 0,1517 ha)

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 279. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

### Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 280. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:
- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;
  - 2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
- § 281. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 42.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

### Rozdział 3 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 282. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 283. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- § 284. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,45.
- § 285. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9 m od granicy z terenem 42.KD-D.
- § 286. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.
- § 287. Dopuszcza się realizację zabudowy:
- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
  - 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.
- § 288. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;

- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 287 pkt 1, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 289. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 290. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 291. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 292. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXIV

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.MN/U (o pow. 0,1390 ha)

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 293. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 294. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 295. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 296. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 297. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,45.

§ 298. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) od granicy z terenem 38.KD-L wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;

- 2) 6 m od granicy z terenem 48.KDW;
- 3) 4 m od granicy z terenem 24.US/ZP;
- 4) 3 m od granicy z terenem 24.US/ZP.

§ 299. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 300. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 130 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 301. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 302. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 7, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 260, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 303. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 304. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dział XXV

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MN/U (o pow. 0,5843 ha)

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 305. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 306. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:
- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;
  - 2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
- § 307. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 42.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 308. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 309. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- § 310. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,45.
- § 311. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) od granicy z terenem 42.KD-D wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
  - 2) 9 m od granicy z terenem 38.KD-L;
  - 3) 6 m od granicy z terenem 48.KDW;
  - 4) 5 m od granicy z terenem 48.KDW.
- § 312. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.
- § 313. Dopuszcza się realizację zabudowy:
- 1) w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane;
  - 2) towarzyszącej jako przylegającej do granicy działki z inną działką budowlaną.
- § 314. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 313 pkt 1, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 315. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 316. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 317. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;

- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 318. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXVI

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.MN/U (o pow. 0,2588 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 319. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 320. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 321. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>.

§ 322. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 323. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,40.

§ 324. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70 m od granicy z terenem 38.KD-L.

§ 325. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 15%.

§ 326. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 327. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 328. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;

- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 329. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXVII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.MN/U (o pow. 0,2048 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 330. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 331. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, ze względu na położenie terenu w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

§ 332. Na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 42.KD-D obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi tej drogi/ulicy.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 333. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 334. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 335. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

§ 336. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od granicy z terenem 38.KD-L;
- 2) od granicy z terenem 42.KD-D wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 3) 6 m od granicy z terenem 42.KD-D;
- 4) 6 m od granicy z terenem 47.KDW.

§ 337. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 338. Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym także towarzyszącej, w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane lub innej w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są zlokalizowane.

§ 339. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. W przypadku realizacji zabudowy w formie, o której mowa w § 338, parametr określony w ust. 1 pkt 1 stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku.



## Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 340. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 341. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 8, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 254, 255, 257, 258, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych.

## Rozdział 5 System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 342. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6 Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 343. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXVIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.MW (o pow. 0,2482 ha)**

## Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 344. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 345. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, ze względu na położenie terenu w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

## Rozdział 3 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 346. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 347. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 348. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

§ 349. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od granicy z terenem 38.KD-L;
- 2) 6 m od granicy z terenem 47.KDW.

§ 350. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 351. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m<sup>2</sup>;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 352. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 353. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 354. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXIX

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MN/U (o pow. 0,5835 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 355. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 356. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, ze względu na położenie terenu w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

§ 357. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do odcinków oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od strony dróg/ulic.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 358. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 359. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 360. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

§ 361. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 250, obręb Brzyno:
  - a) 6 m od granic z terenami: 46.KDW i 47.KDW;
  - b) od granicy z terenem 42.KD-D wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;

- 2) na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 248 i 249, obręb Brzyno:
  - a) 6 m od granicy z terenem 46.KDW;
  - b) innych, wskazanych na rysunku planu, w tym wyznaczonych przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;
- 3) na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 244, 245, 246 i 247, obręb Brzyno:
  - a) 6 m od granicy z terenem 46.KDW;
  - b) innych, wskazanych na rysunku planu, w tym wyznaczonych przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek.

**§ 362.** Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

**§ 363. 1.** Na działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 244, 245, 246, 247, 248 i 249, obręb Brzyno, obowiązuje realizacja zabudowy, w tym także towarzyszącej, w formie zabudowy bliźniaczej, to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane.

2. Zabudowę, o której mowa w ust. 1 realizuje się w taki sposób, że w rzucie zasadnicze długości zewnętrznych ścian budynków oparte są na prostokącie o proporcjach od 1:1,8 do 1:2,4; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.

**§ 364. 1.** Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
    - a) dla zabudowy bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
    - b) dla budynków wolnostojących: 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°, z naczółkami lub bez;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. Parametr określony w ust. 1 pkt 1 lit. a) stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku w zabudowie bliźniaczej.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 365.** Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

**§ 366. 1.** Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 9, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 248 i 249, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu,
  - 2) zakaz nadbudowy budynku.
2. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 10, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 244 i 246, obręb Brzyno, obowiązuje:
- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu,
  - 2) zakaz nadbudowy budynku.
3. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla piwniczki – obiektu o numerze porządkowym 11, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 244 i 246, obręb Brzyno, obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji, gabarytów i kształtu bryły.

**§ 367.** Ochroną obejmuje się, oznaczone na rysunku planu, linie podziałów geodezyjnych stanowiące historyczne linie podziałów własności:

- 1) linia stanowiąca granicę pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 246, 247, 248, obręb Brzyno;
- 2) linia stanowiąca granicę pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 242, 243, 244, 245, obręb Brzyno.

## Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 368. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 369. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXX

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.MW (o pow. 0,2302 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 370. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 371. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, ze względu na położenie terenu w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 372. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 373. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 374. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,55.

§ 375. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od granicy z terenem 46.KDW;
- 2) w odległości 8 m od granic z terenami: 31.MN/U i 33.MN/U;
- 3) dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem 243, obręb Brzyno – przebiegającą po granicy pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami: 242 i 243, obręb Brzyno;
- 4) dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem 242, obręb Brzyno – wyznaczone przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek.

§ 376. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 377. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°; z naczółkami lub bez;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;

- 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. Nową zabudowę realizuje się w taki sposób, że w rzucie zasadnicze długości zewnętrznych ścian budynków oparte są na prostokącie o proporcjach od 1:1,8 do 1:2,4; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 378. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 379. Na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 242, obręb Brzyno, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy.

§ 380. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 12, o którym mowa w § 34 ust. 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 242, obręb Brzyno, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona cegły jako materiału elewacji;
- 3) ochrona historycznej dyspozycji ścian, historycznej formy otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego elewacji;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 5) dopuszcza się realizację okien połaciowych od strony zachodniej budynku.

§ 381. Ochroną obejmuje się, oznaczone na rysunku planu, linie podziałów geodezyjnych stanowiące historyczne linie podziałów własności:

- 1) linia stanowiąca granicę pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 241, 242, 243, obręb Brzyno;
- 2) linia stanowiąca granicę pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 242, 243, 244, 245, obręb Brzyno.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 382. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 383. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dział XXXI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.MN/U (o pow. 0,1893 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 384. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 385. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, ze względu na położenie terenu w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

§ 386. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do odcinków oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od strony dróg/ulic: 42.KD-D lub 46.KDW.

### Rozdział 3

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 387. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 388. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 389. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,5.

§ 390. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem 46.KDW;
- 2) 4 m od krawędzi skarpy, od strony terenu 43.KD-D;
- 3) 6,5 m od granicy z terenem 32.MW;
- 4) innych, wskazanych na rysunku planu.

§ 391. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.

§ 392. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°, z naczółkami lub bez;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. Nową zabudowę realizuje się w taki sposób, że w rzucie zasadnicze długości zewnętrznych ścian budynków oparte są na prostokącie o proporcjach od 1:1,8 do 1:2,4; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylone wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.

### Rozdział 4

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 393. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 394. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 13, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 241, obręb Brzyno, obowiązuje:

- 1) ochrona historycznych gabarytów i kształtu bryły, formy i kolorystyki dachu;
- 2) ochrona cegły jako materiału elewacji;
- 3) ochrona dyspozycji ścian, historycznej formy otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego elewacji;
- 4) zakaz nadbudowy budynku.

§ 395. Ochroną obejmuje się, oznaczoną na rysunku planu, linię podziałów geodezyjnych stanowiącą historyczną linię podziałów własności: linia stanowiąca granicę pomiędzy działkami oznaczonymi na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 241, 242, 243, obręb Brzyno.

### Rozdział 5

#### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 396. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 397. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXXII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 34.MN/U (o pow. 0,8138 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 398. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 399. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.
- § 400. Obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do osi przylegających do działek dróg/ulic oznaczonych jako tereny: 45.KDW, 46.KDW lub 47.KDW.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 401. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 402. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- § 403. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,45.
- § 404. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: 43.KD-D, 45.KDW, 46.KDW i 47.KDW.
- § 405. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 25%.
- § 406. 1. Na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 15 m dopuszcza się realizację zabudowy, w tym także towarzyszącej, w formie zabudowy bliźniaczej – to znaczy takiej, w której budynki przylegają do siebie na granicy pomiędzy działkami, na których są lokalizowane – z sąsiednią działką o szerokości frontu mniejszej niż 15 m.
2. Zabudowę, o której mowa w ust. 1 oraz na działkach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, realizuje się w taki sposób, że w rzucie zasadnicze długości zewnętrznych ścian budynków oparte są na prostokącie o proporcjach od 1:1,8 do 1:2,4; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.
- § 407. 1. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
    - a) dla zabudowy, o której mowa w § 406 ust. 2: 200 m<sup>2</sup>;
    - b) dla budynków wolnostojących: 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°, z naczółkami lub bez;

- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).
2. Parametr określony w ust. 1 pkt 1 lit. a) stanowi sumę powierzchni zabudowy obydwu części budynku w zabudowie bliźniaczej.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 408. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 409. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 410. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 411. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXXIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MN/U (o pow. 0,4011 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 412. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 413. Obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także towarzyszącej, kalenicą prostopadle do frontów działek, a na działkach przylegających do drogi/ulicy oznaczonej jako teren 45.KDW równolegle do osi tej drogi/ulicy.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 414. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 415. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 416. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 417. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 8 m od granicy z terenem 38.KD-L;
  - 2) 4 m od granicy z terenem 45.KDW;
  - 3) 6 m od granicy z terenem 47.KDW.
- § 418. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.



- § 419. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
  - 3) poziom posadowienia parteru budynków: 0,0 – 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 45°;
  - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
  - 6) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymane w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 420. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

- § 421. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:
- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 422. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXXIV

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.MN/U (o pow. 0,6497 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 423. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – tereny funkcji usługowych.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 424. Obowiązuje lokalizacja zabudowy, w tym także zabudowy towarzyszącej, kalenicą równoległą do osi drogi/ulicy oznaczonej jako teren 45.KDW.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 425. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
- § 426. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- § 427. Ustala się intensywność zabudowy:
- 1) minimalna: 0,01;
  - 2) maksymalna: 0,4.
- § 428. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 1) 8 m od granicy z terenem 38.KD-L;
  - 2) 6 m od granic z terenami: 43.KD-D i 45.KDW.
- § 429. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 20%.

§ 430. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) forma dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40 - 50°;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 5) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki o stonowanej kolorystyce, utrzymanej w gamie barw ziemi (kolor beżowy, odcienie ciepłej szarości).

#### Rozdział 4

### System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 431. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

#### Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 432. Dla całego terenu ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Dział XXXV

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.KD-L (o pow. 1,8883 ha)

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 433. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 434. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 4, 5/2, 11/3, 12/3, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 435. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

§ 436. Na części terenu element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 437. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 438. Ustala się klasę ulicy: L – droga/ulica lokalna.

§ 439. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni na odcinkach sąsiadujących z innymi terenami, które w planie przeznaczone są pod zabudowę.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 440. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 441. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XXXVI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 39.KD-L (o pow. 0,3415 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 442. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 443. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 7/2, 11/3, 12/3, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 444. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 445. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 446. Ustala się klasę ulicy: L – droga/ulica lokalna.

§ 447. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 448. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 449. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XXXVII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 40.KD-L (o pow. 0,3278 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 450. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 451. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 13, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 452. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 453. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 454. Ustala się klasę ulicy: L – droga/ulica lokalna.
- § 455. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 456. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 457. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 458. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XXXVIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 41.KD-D (o pow. 0,9265 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 459. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.
- § 460. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 25 i 281, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 461. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:
- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;
  - 2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.
- § 462. 1. Na części terenu element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.
2. Na części terenu położonej w granicach działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 281, obręb Brzyno, obowiązuje organizacja placu do zawracania oraz przystanku komunikacji zbiorowej.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 463. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 464. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.
- § 465. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 466. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-ogrodowego (z folwarkiem) wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1105 d. 953 decyzja z dnia 08.01.1986 r.), o której mowa w § 30;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 3) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 467. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. W granicach oznaczonych na rysunku planu: strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31, oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32, dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 468. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XXXIX

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.KD-D (o pow. 0,3022 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 469. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 470. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 25, obręb Brzyño.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 471. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, jako terenu położonego w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

§ 472. Na części terenu element zagospodarowania przestrzennego istotny dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 473. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 474. Ustala się klasę ulicy: **D** – droga/ulica dojazdowa.

§ 475. Obowiązują urządzenia drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 476. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 477. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 478. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XL

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.KD-D (o pow. 0,1409 ha)**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 479. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych.

§ 480. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 28, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

§ 481. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, jako terenu częściowo położonego w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

#### Rozdział 3

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 482. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 483. Ustala się klasę ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.

§ 484. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 485. Teren częściowo położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 486. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

#### Rozdział 5

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 487. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XLI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 44.KDW (o pow. 0,2709 ha)**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 488. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 489. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 235, obręb Brzyno i części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 27/1, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

- § 490. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, jako terenu częściowo położonego w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 491. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 492. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 493. Teren częściowo położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o których mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 494. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31 dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 495. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XLII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.KDW (o pow. 0,1560 ha)**

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

- § 496. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
- § 497. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 253, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 498. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 499. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 500. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XLIII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.KDW (o pow. 0,1110 ha)**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

- § 501. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
- § 502. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 252, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

- § 503. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, jako terenu położonego w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

#### Rozdział 3

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 504. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 505. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 506. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 507. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

#### Rozdział 5

##### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

- § 508. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XLIV

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 47.KDW (o pow. 0,0753 ha)**

#### Rozdział 1

##### **Przeznaczenie terenu**

- § 509. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
- § 510. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 251, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

- § 511. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, jako terenu częściowo położonego w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo.

#### Rozdział 3



## **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 512. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 513. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 514. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 515. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.
- § 516. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

### **Rozdział 5**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

- § 517. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

### **Dział XLV**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 48.KDW (o pow. 0,1008 ha)**

### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie terenu**

- § 518. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.
- § 519. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 262, obręb Brzytno.

### **Rozdział 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej**

- § 520. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:
- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;
  - 2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 521. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- § 522. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 523. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
  - 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.
- Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 524. Teren częściowo położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 525. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

#### Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 526. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

#### Dział XLVI

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 49.KDW (o pow. 0,7239 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 527. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 528. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 217/4, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 529. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

#### Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 530. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 531. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 532. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 533. Teren położony jest częściowo w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

#### Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 534. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

#### Dział XLVII

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 50.KDW (o pow. 0,0645 ha)**

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 535. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 536. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 268, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 537. Element zagospodarowania wymagający ochrony i ukształtowania stanowi harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 538. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 539. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 540. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 541. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

## Dział XLVIII

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 51.KDW (o pow. 0,0446 ha)

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu

§ 542. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 543. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 273, obręb Brzyno;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 271, 274, 276/1, obręb Brzyno.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej

§ 544. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania stanowią:

- 1) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji kształtowania zagospodarowania terenów, w szczególności na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo;
- 2) harmonijne sąsiedztwo zespołu dworsko-ogrodowego z folwarkiem, położonego na terenie 08.U/MW/ZP.

## Rozdział 3

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 545. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 546. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z placem do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 x 12,5 m.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 547. Teren położony jest w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Prusewo, o której mowa w § 31;

- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko – ogrodowego, o której mowa w § 32;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, o której mowa w § 37 i § 38.

Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

§ 548. Dopuszcza się stosowanie tradycyjnych nawierzchni z kamienia brukowego.

#### Rozdział 5

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 549. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

### Dział XLIX

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 52.KX (o pow. 0,0210 ha)**

#### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 550. Ustala się przeznaczenie terenu: **KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszych.

§ 551. Ustala się przebieg ciągu pieszego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 27/1, obręb Brzyno.

#### Rozdział 2

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 552. Ustala się szerokość ciągu pieszego: 7 m – zgodnie z rysunkiem planu.

#### Rozdział 3

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 553. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

### Dział L

#### **Przepisy końcowe**

§ 554. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Krokowa*