

**UCHWAŁA NR LII/508/2022
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie 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 2003r. 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2022r. poz. 1029) w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr XII/114/2011 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa przyjętego Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.12.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28.03.2014 r. oraz Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.05.2014 r., i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

Rada Gminy Krokowa uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1. Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Białogóra w gminie Krokowa, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XII/114/2011 Rady Gminy Krokowa z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała określa:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) przedmiot, zakres i zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych lub stanowiących o wysokich walorach przestrzeni;
- 3) przedmiot, zakres i sposób zagospodarowania obszarów problemowych;
- 4) przedmiot i zasady realizacji inwestycji zmierzających do realizacji interesu publicznego;
- 5) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

§ 3. Zagadnienia, o których mowa w § 2, regulowane są na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych.

§ 4. 1. Ustala się podział terenu objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tereny, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych, o których mowa w Działach III-CI.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone są symbolami adresowymi, na które składają się kolejno:

- 1) kolejny numer terenu, albo symbol przeznaczenia terenu dla terenów przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne albo drogi/ulice wewnętrzne;
- 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu, albo kolejny numer terenu przeznaczonego pod drogi/ulice publiczne albo drogi/ulice wewnętrzne;
- 3) klasa drogi/ulicy – dla terenów przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne.

3. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 pkt 1, tereny wyznaczone są liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów.

§ 5. 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-CI – Ustalenia szczegółowe, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 6 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.

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte są w dziesięciu grupach ustaleń, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:

- 1) przeznaczenie terenu, w której określa się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań:
 - a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - d) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - e) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m²,
 - f) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
 - g) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - h) granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - i) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, w której ustala się zasady kompozycji urbanistycznej:
 - a) cechy wartościowych elementów zagospodarowania i zasady ich ochrony,
 - b) cechy elementów zagospodarowania wymagających rewaloryzacji oraz zasady zagospodarowania,
 - c) cechy elementów zagospodarowania wymagających ukształtowania oraz zasady zagospodarowania;
- 3) wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, w której ustala się w zależności od potrzeb:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - b) obowiązujące linie zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych,
 - e) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,

- f) intensywność zabudowy,
 - g) graniczne powierzchnie zabudowy budynków,
 - h) graniczne wysokości zabudowy,
 - i) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - j) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - k) kolorystyka obiektów budowlanych,
 - l) formy i pokrycie dachów,
 - m) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,
 - n) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 4) ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w której ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym:
- a) terenów górniczych,
 - b) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego, w której ustala się przedmiot i zasady ochrony:
- a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) graniczne szerokości frontów nowych działek,
 - b) graniczne powierzchnie nowych działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 7) ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
- a) układ komunikacyjny wraz z ich parametrami, w tym szerokość pasa drogowego oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
- a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
 - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 9) ustalenia dotyczące zagospodarowania tymczasowego i inne ustalenia stanowiące, w której ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz w zależności od potrzeb ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych, w której ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie 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.

Rozdział 2.

Definicje i objaśnienia użytych określeń

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

- 1) budynkach hotelarskich – rozumie się przez to budynki stanowiące obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko);
- 2) 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°,
 - b) dach półpłaski – o dwóch połaciach o wspólnej kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych 18° – 25°,
 - c) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.,
 - d) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.;
- 3) formie dachu dwuspadowego – rozumie się przez to formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym złożonym posiada minimum dwie ściany szczytowe;
- 4) 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 m² 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 niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 5) 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;
 - 6) innych obiektach zakwaterowania turystycznego – rozumie się przez to:
 - a) obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych niebędące budynkami hotelarskimi (kemping, pole biwakowe),
 - b) inne obiekty usług hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych, (np.: gospody, domki kempingowe, pokoje do wynajęcia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, itp.);
 - 7) 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;
 - 8) obiekcie pomocniczym – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
 - 9) 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;
 - 10) obsłudze komunikacji – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, niestanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym) stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie, zespoły garażowe, itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości;
 - 11) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
 - 12) podstawowym układzie drogowym miejscowości – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
 - 13) przemyśle 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;
 - 14) rysunku planu – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 6 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 15) scalaniu i podziale nieruchomości – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

- 16) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem adresowym, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 17) zabudowie – rozumie się przez to budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zamieszkiwaną czasowo służącą rekreacji indywidualnej, w której nie są prowadzone i świadczone usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych;
- 19) zabudowie towarzyszącej – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 20) 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;
- 21) 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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML – tereny zabudowy letniskowej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych;
- 4) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) R – tereny rolne;
- 6) U – tereny funkcji usługowych;
- 7) ZL – tereny lasów;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) KD – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych;
- 10) KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych;
- 11) KX – tereny wydzielonych ciągów pieszych;
- 12) KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych;
- 13) K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 14) W – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej.

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, dla których jako przeznaczenie terenu ustalono jako MN/U, wyklucza się lokalizację dyskotek oraz podobnych funkcji usługowych, które powodować mogą pogorszenie warunków zamieszkania i wypoczynku dla sąsiadującej zabudowy zlokalizowanej na tych terenach.

§ 9. Ustalenie przeznaczenia terenu nie wyklucza lokalizacji na tym terenie dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, letniskowej, funkcji usługowych dopuszcza się realizację przeznaczonych dla potrzeb mieszkańców i użytkowników tych terenów: urządzeń budowlanych, zabudowy towarzyszącej, ogrodów, obiektów dla przechowywania pojemników na odpady oraz obiektów małej architektury.

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

- 1) urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) nowych cmentarzy i grzebowisk;
- 3) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych;
- 4) przemysłu uciążliwego;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 400 m².

§ 12. Określa się, oznaczone na rysunku planu, tereny położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Białogóra.

§ 13. Obszar planu w całości położony jest w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 14. Obszar planu w całości położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

§ 15. 1. Na obszarach objętych niniejszym planem oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzą w całości lub w części:

- 1) tereny zabudowane oraz dróg/ulic, placów i skwerów publicznych, oznaczone na rysunku planu jako tereny: 41.U, KD.01-L, KD.02-L, KD.05-D, KD.11-D, KD.17-D, KD.18-D, KDW.31;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu jako teren 36.ZP.

2. W obrębie systemu obszarów przestrzeni publicznych 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.

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

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 17. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią w szczególności:

- 1) zabytkowy układ przestrzenny historycznej wsi Białogóra, obejmujący w szczególności: historyczne zespoły i obiekty, historyczny układ ulic i historyczną zielen;
- 2) nawiązujący do historycznego charakteru wsi rybackiej, sposób zagospodarowania terenów kształtujący kameralny krajobraz miejscowości, a w szczególności należących do systemu obszarów przestrzeni publicznych, o którym mowa w § 15;
- 3) dominanta wieży kościoła, zlokalizowanego na terenie 43.U, i jej zachowanie jako najważniejszej krajobrazowej dominanty wysokościowej miejscowości;
- 4) oznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczone na rysunku planu zamknięcia kompozycyjne kierunków widokowych;
- 6) 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.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 18. 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.

§ 19. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących, oznaczone na rysunku planu, zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych;
- 5) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) intensywność zabudowy;
- 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.

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 na terenie znajduje się fragment działki lub nieruchomości, wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, muszą być spełnione dla całej działki lub nieruchomości. Obowiązują wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu, w którego liniach rozgraniczających znajduje się większa część nieruchomości.

4. Na terenach, na których nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 20. 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% wartości.

§ 21. 1. Wyklucza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wbudowanych.

2. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych dotyczących działalności prowadzonych w obrębie miejscowości, o powierzchni nie większej niż 2 m² lub innej wskazanej w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 22. 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.

Rozdział 4.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 23. Na terenach położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Białogóra, o których mowa w § 12, wyklucza się prowadzenie działań inwestycyjnych, a w szczególności takich prac hydro-inżynierskich, które mogą negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.

§ 24. Na całym obszarze planu, ze względu na jego położenie w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wskazane w przepisach szczególnych.

§ 25. Na całym obszarze planu, ze względu na jego położenie w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wskazane w przepisach szczególnych.

§ 26. 1. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochronną rezerwatu przyrody Białogóra.

2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 27. 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.

§ 28. 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) dostosowanie zamiarów inwestycyjnych do istniejącego na gruncie zadrzewienia;
- 4) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu.

§ 29. 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 § 28 pkt 2, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w granicach działki.

§ 30. Realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

§ 31. 1. Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych MN/U obowiązuje zachowanie poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 32. 1. Obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinventaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych oraz drożności i ciągłości systemu melioracyjnego.

2. Ustala się przebieg, oznaczonych na rysunku planu, głównych cieków i rowów melioracyjnych melioracji szczegółowych.

3. Dla cieków i rowów melioracyjnych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje zakaz ich kanalizacji poza miejscami niezbędnymi dla przeprowadzenia dojazdów, zjazdów i skrzyżowań oraz przeprowadzenia infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się kanalizację innych niż wskazane w ust. 2, cieków i rowów melioracyjnych pod warunkiem zapewnienia właściwego funkcjonowania, a w szczególności wydolności, drożności i ciągłości systemu melioracyjnego miejscowości.

§ 33. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się następujące powierzchnie gruntów leśnych: Ls – 1,0627 ha.

Rozdział 5. Ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 34. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. W granicach strefy położone są w całości lub w części obszary terenów: 04.MN/U, 05.MN/U, 09.MN/U, 31.MN/U, 32.MN/U, 33.MW, 34.MN/U, 36.ZP, 37.MN/U, 38.MN/U, 39.W, 40.MN/U, 41.U, 42.MN/U, 43.U, 44.MN/U, 45.MN/U, 50.MN/U, 51.MN/U, 60.MN/U, 61.MN/U, 62.U, 63.MN/U, 64.MN/U, 65.U, 66.ZL, 74.KX, KD.01-L, KD.03-D, KD.04-D, KD.05-D, KD.06-D, KD.07-D, KD.11-D, KD.18-D, KDW.01, KDW.04, KDW.25, KDW.26, KDW.30, KDW.31.

2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochrona zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuacja historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowanie, rewaloryzacja i adaptacja zabytkowej zabudowy – oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków i obiektów o wartościach historyczno-kulturowych;
- 3) zachowanie, oznaczonego na rysunku planu, historycznego układu drogowego miejscowości;
- 4) zachowanie i pielęgnacja oznaczonej na rysunku planu zieleni historycznej związanej z układem drogowym miejscowości oraz historycznymi siedliskami wiejskimi;
- 5) kontynuacja miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie.

3. Ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra 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.

4. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 35. 1. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra obejmującą wszystkie tereny objęte niniejszym planem, położone poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34.

2. Na obszarze strefy ochrony otoczenia i ekspozycji nowa zabudowa układem i formą architektoniczną winna harmonizować i nawiązywać do układów i form tradycyjnych uwzględniając wkomponowanie w naturalne ukształtowanie terenu.

3. Ochronę otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra realizuje się, w szczególności, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru strefy:

- 1) zasad ochrony określonych w ust. 2, i
- 2) wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w granicach strefy zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy.

§ 36. 1. Ochroną obejmuje się, położone w granicach terenów: 37.MN/U, 38.MN/U, 40.MN/U, 44.MN/U, 45.MN/U, 51.MN/U, 63.MN/U oznaczone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków.

2. Ochroną obejmuje się, położone w granicach terenów: 05.MN/U, 37.MN/U, 38.MN/U, 40.MN/U, 42.MN/U, 45.MN/U, 51.MN/U, 60.MN/U, 61.MN/U, 63.MN/U oznaczone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym obiekty o wartościach historyczno-kulturowych. Zasady ochrony określają inne ustalenia planu.

2. Obiekty oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi 1, 7, 9, 10, 12, 17, 24, 25, 26 ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych. Wszelkie działania budowlane w obrębie tych obiektów wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Obiekty oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi 18, 19, 23 ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania budowlane w obrębie tych obiektów wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 37. 1. Część obszarów objętych niniejszym planem położona jest w granicach obszaru ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie układu ujętego w ewidencji zabytków należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Część obszarów objętych niniejszym planem położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych. Jako zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa wsi Białogóra w granicach określonych na rysunku planu, ustala się, że roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, które mogą doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

3. W celu krajobrazowego oddzielenia struktur zabytkowych od struktur współczesnych obowiązuje – na oznaczonych na rysunku planu odcinkach granicy obszaru, o którym mowa w ust. 1, wzdłuż tej granicy albo równoległe do tej granicy – wprowadzenie nasadzeń o znaczeniu krajobrazowo-kulturowych w formie szpalerów zieleni wysokiej o lokalnym składzie gatunkowym.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 38. 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 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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 wydzielaniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, budynków pomocniczych oraz działek drogowych.

Rozdział 7.

System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna

§ 39. 1. Teren 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) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu „KX”;
- 3) parkingi, oznaczone na rysunku planu „KP”.

2. Podstawowy układ drogowy miejscowości stanowią:

- 1) drogi/ulice klasy L, oznaczone na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.02-L;
- 2) drogi/ulice klasy D, oznaczone na rysunku planu jako tereny: KD.03-D, KD.04-D, KD.05-D, KD.06-D, KD.07-D, KD.08-D, KD.09-D, KD.10-D, KD.11-D, KD.12-D, KD.13-D, KD.14-D, KD.15-D, KD.16-D, KD.17-D, KD.18-D, KD.19-D.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania podstawowego układu drogowego, 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.

§ 40. Ustala się, oznaczony na rysunku planu, przebieg Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą.

§ 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. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na obszarze inwestycji; ustalenie nie dotyczy:

- 1) modernizacji drogi/ulicy;
- 2) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej.

Rozdział 8. Infrastruktura techniczna

§ 45. Linie rozgraniczające drogi/ulice publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej poza tymi korytarzami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem.

§ 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 § 28 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 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 9.

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. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych wymaga zachowania wszystkich ustaleń planu miejscowego.

3. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 15 m² na okres do 180 dni.

4. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach usługowych o powierzchni zabudowy do 15 m² włącznie, na okres ponad 180 dni.

§ 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 § 15, i w ciągach pieszych wyklucza się zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 56. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych.

2. Spośród funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie funkcji usługowych komercyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 57. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 58. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 59. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy z terenem 03.U.

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

§ 61. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 62. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) 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;
- 2) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 3) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 64. Wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 65. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 66. 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 IV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 67. Ustala się przeznaczenie terenu: ZL – tereny lasów.

§ 68. Wyklucza się lokalizację zabudowy, z zastrzeżeniem § 16.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 70. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 71. 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 V.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 72. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 73. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 74. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m². Dopuszcza się podział działki oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 396 obręb Białogóra, na działki budowlane o mniejszej powierzchni, wydzielane wyłącznie w celu przeznaczania tych nowo wydzielanych działek na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących.

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

- 1) w odległości 5 m od północnej granicy działki oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 387 obręb Białogóra;
- 2) w odległości 5 m od wschodniej granicy działki oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 387 obręb Białogóra;
- 3) w odległości 1 m od południowych granic działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 393, 394, 395, obręb Białogóra.

§ 76. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

§ 77. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 78. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) 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;
- 2) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 3) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;

4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 80. Wyklucza się lokalizację sztyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 81. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 82. . Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 83. 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 VI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 84. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 85. 1. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania jest oznaczona na rysunku planu bryła budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych.

2. Obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

§ 86. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest harmonijna pierzeja zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 87. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 88. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy z terenem KD.01-L.

§ 89. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 90. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,75.

§ 91. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) dla działek położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²,
 - b) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L,
 - c) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 2) dla działek położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 3) 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;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 93. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację sztydów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 94. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 95. 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 m² 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

§ 96. 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 05.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 97. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 98. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.05-D, oraz przywrócenie ich ekspozycji od strony przestrzeni publicznych.

§ 99. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 100. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 101. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości:

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 4 m od południowej granicy terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) 6 m od północnej granicy terenu;
- 4) 6 m od południowej granicy terenu – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 166/32, 166/33, 166/35, obręb Białogóra.

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

- 1) 10 m od zachodniej granicy działki – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 162/10, 162/18, obręb Białogóra;
- 2) wzdłuż wschodnich granic działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 162/3 i 164/3, obręb Białogóra;
- 3) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 103. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 104. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 20%;
- 2) dla zabudowy usługowej – 30%.

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

- 1) dla działek położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²,

- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - e) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren: KD.01-L lub KD.05-D,
 - f) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - g) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 2) dla działek położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - d) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów), odcieni szarości i czerni.

§ 107. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 108. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów o wartościach historyczno-kulturowych:

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 3, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 164/6 i 164/7, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu i kolorystyki dachu, zachowanych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) zakaz dalszej rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - d) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - e) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 2) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 4, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 163, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - 1) zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie historycznej szerokości elewacji budynku od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L,
 - 2) w przypadku prowadzonej przebudowy dachu, przywrócenie historycznego kształtu dachu dwuspadowego o kątach nachylenia połaci dachowy 40°-45°,

- 3) zakaz nadbudowy budynku,
 - 4) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - 5) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - 6) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 3) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 5, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 351/2, obręb Białogóra, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu i kolorystyki dachu, zachowanych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, deskowanych szczytów budynku,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - d) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - e) dopuszcza się realizację okien połaciowych.

2. 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 w ust. 1.

§ 109. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 108 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 110. 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 m² 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

§ 111. 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 06.ML

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 112. Ustala się przeznaczenie terenu: **ML** – tereny zabudowy letniskowej.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 113. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 114. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z terenem KDW.04.

§ 115. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 116. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KDW.04;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 119. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 120. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynku letniskowym.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 121. 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 07.ML

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 122. Ustala się przeznaczenie terenu: **ML** – tereny zabudowy lotniskowej.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 123. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 124. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z terenem KDW.04.

§ 125. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 126. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KDW.04;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 129. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 130. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynku lotniskowym.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 131. 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 08.ML

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 132. Ustala się przeznaczenie terenu: ML – tereny zabudowy letniskowej.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 133. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 134. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z terenem KDW.04.

§ 135. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 136. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KDW.04;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 139. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 140. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynku letniskowym.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 141. 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 09.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 142. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

§ 143. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarze położonym w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 144. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje 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;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 145. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 146. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenu.

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

- 1) 6 m od południowej i wschodniej granicy terenu;
- 2) 5 m od wschodniej granicy działek – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 166/8, 166/15 obręb Białogóra;
- 3) 10 m od zachodniej granicy działek – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 416, 417, 418, obręb Białogóra;
- 4) 8 m od zachodniej granicy działek – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 418, 419, 420 obręb Białogóra;
- 5) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 148. Ustala się, z zastrzeżeniem § 153, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 149. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) dla działek położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - e) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.05-D lub KD.W.04,
 - f) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - g) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 2) dla działek położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - d) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 152. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację sztyków i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 153. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 5.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 154. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 155. 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 m² 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

§ 156. 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 terenów 10.R i 11.R

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 157. Ustala się przeznaczenie terenu R – tereny rolnicze.

§ 158. Zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 160. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 161. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 162. 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 XIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 163. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

§ 164. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 165. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 166. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.07-D, KD.08-D, KDW.05.

§ 167. Ustala się, z zastrzeżeniem § 171, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

§ 168. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 171. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 172. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 173. 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 m² 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

§ 174. Dla całego terenu, za wyjątkiem działek będących w dniu uchwalenia planu własnością Gminy Krokowa, 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 13.K

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 175. Ustala się przeznaczenie terenu: **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 176. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: 12.MN/U i KDW.05.

§ 177. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 178. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,3.

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;
- 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 z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 181. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 182. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 183. 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 XV.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.R

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 184. Ustala się przeznaczenie terenu **R** – tereny rolnicze.

§ 185. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 186. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowę w odległości 6 m od granicy z terenem KDW.05.

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

§ 188. Ustala się, z zastrzeżeniem § 192, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 189. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dach półpłaski;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 192. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 193. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

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 15.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 196. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

§ 197. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 198. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

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

§ 199. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.07-D, KD.W.05.

§ 200. Ustala się, z zastrzeżeniem § 204, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 201. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 202. Ustala się maksymalną 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: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 204. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 205. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 206. 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 m² 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

§ 207. 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 16.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 208. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

§ 209. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 210. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

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

§ 211. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.07-D, KD.09-D, KD.10-D, KD.W.06.

§ 212. Ustala się, z zastrzeżeniem § 216, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 213. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 214. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;

- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 216. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu. Rozdział 4 Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 217. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 218. 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 m² 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

§ 219. 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 17.ML

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 220. Ustala się przeznaczenie terenu: ML – tereny zabudowy lotniskowej.

§ 221. Zakaz lokalizacji zabudowy na obszarach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 222. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granicy z terenem KDW.08;
- 2) 6 m od północnej i wschodniej granicy terenu.

§ 224. Ustala się, z zastrzeżeniem § 228, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 225. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

2. Na dwóch sąsiadujących działkach z których każda ma powierzchnię mniejszą niż 600 m² dopuszcza się lokalizację zabudowy przylegającej do granic działki w formie zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 228. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na obszarze, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26, na terenach lub ich częściach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 229. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 230. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynku letniskowym.

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 18.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 232. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 233. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 234. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.10-D, KD.11-D, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 237. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 238. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 240. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 241. 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 m² 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

§ 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 19.MN/U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 243. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 244. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.11-D, KDW.11, KDW.12, KDW.13;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 247. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 248. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 250. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 251. 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 m² 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

§ 252. 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 20.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 253. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 254. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 255. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KDW.12, KDW.13.

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

§ 257. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 260. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4. **Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej**

§ 261. 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 m² 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**

§ 262. 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 21.MN/U**

Rozdział 1. **Przeznaczenie terenu**

§ 263. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2. **Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

§ 264. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3. **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 265. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.11-D, KD.W.13, KD.W.14, KD.W.19, KD.W.20;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 268. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 269. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 271. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 272. 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 m² 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

§ 273. 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 XXIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 274. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 275. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 276. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 277. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.11-D, KDW.14.

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

§ 279. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 280. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 282. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 283. 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 m² 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

§ 284. 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 23.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 285. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 286. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 287. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 288. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.10-D, KD.11-D, KDW.15.

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

§ 290. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 291. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczólkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 293. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 294. 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 m² 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

§ 295. 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 24.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 296. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.09-D lub KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 297. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 298. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.09-D, KD.10-D, KD.11-D, KD.W.15;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 301. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 302. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połączeń dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 304. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 305. 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 m² 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

§ 306. 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 25.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 307. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 308. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 3 m od granicy z terenem KD.07-D;
- 2) 6 m od granic z terenami: KD.09-D, KD.W.16, KD.W.17.

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

§ 311. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 1,3.

§ 312. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 314. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 315. 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 m² 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

§ 316. 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 26.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 317. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 318. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 319. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m². Dopuszcza się podział działki oznaczonej na rysunku planu nr 312 obręb Białogóra, na działki budowlane o mniejszej powierzchni, wydzielane wyłącznie w celu przeznaczania tych nowo wydzielanych działek na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących.

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.09-D, KD.11-D, KD.W.16, KD.W.17;
- 2) 4 m granicy z terenem KD.W.18;
- 3) wzdłuż granic działki oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 312, obręb Białogóra.

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

§ 322. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 323. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 325. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 326. 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 m² 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

§ 327. 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 27.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 328. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 329. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 330. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granicy z terenem KD.11-D;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 333. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 0,7.

§ 334. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połączeń dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 336. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 337. 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 m² 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

§ 338. 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 28.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 339. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 340. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 341. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granicy z terenem KD.11-D;
- 2) 4 m od granicy z terenem KDW.19;
- 3) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 344. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 345. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połączeń dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 347. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 348. 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 m² 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

§ 349. 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 29.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 350. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 351. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: 32.MN/U, KDW.21, KDW.22;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 354. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 357. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 358. 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 m² 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

§ 359. 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 30.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 360. Ustala się przeznaczenie terenu ZL – tereny lasów.

§ 361. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 16, lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 363. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,05.

§ 364. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 366. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 367. 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 XXXII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 368. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 369. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 370. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.01-L, KD.05-D, KD.11-L;
- 2) 5 m od granicy z terenem 77.KX.

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

§ 373. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 374. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 7) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°; dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych dopuszcza się dach półpłaski;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 376. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 377. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 378. 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 m² 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

§ 379. 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 32.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 380. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 381. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 382. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.11-D, KDW.22;
- 2) 5 m od granic z terenami: KDW.21, KDW.24.

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

§ 385. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 0,8.

§ 386. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dla zabudowy innych funkcji – 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 388. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 389. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 390. 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 m² 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

§ 391. 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 33.MW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 392. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 393. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 394. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 395. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od granic terenu:

- 1) 6 m;
- 2) wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek mieszkalny wielorodzinny.

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

§ 397. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 398. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 290 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 400. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 401. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 402. Ustala się wskaźnik potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 403. 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 34.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 404. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.05-D lub KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 405. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 406. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 407. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.05-D i KD.11-D.

§ 408. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 409. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 410. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 350 m²;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 412. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 413. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 414. 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 m² 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

§ 415. 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 XXXVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 416. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.07-D i KD.11-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 417. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 418. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.07-D, KDW.17 i KDW.18;
- 2) 12 m od granicy z terenem 36.ZP;
- 3) 12 m od zachodniej granicy działek – dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 305, 306, 307, 308, 309, 310, obręb Białogóra;
- 4) od granic z terenami: KD.11-D, KDW.17 i KDW.18, wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 420. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 421. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 422. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 350 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°; dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych dopuszcza się dach półpłaski;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 424. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 425. 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 m² 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

§ 426. 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 XXXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.ZP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 428. Zakaz lokalizacji innej zabudowy niż:

- 1) budynki, obiekty małej architektury i urządzenia służące rekreacji;
- 2) przystanek rowerowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 oraz inwestycji jej towarzyszących.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 429. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są wysokie kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – zieleni parkowej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającego nawiązywaniu kontaktów społecznych, w szczególności poprzez wysoki standard estetyczny zagospodarowania terenu, zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 430. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 431. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 120 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, ale nie więcej niż 6 m;
- 3) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 434. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5. **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 435. 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 37.MN/U** **Rozdział 1.** **Przeznaczenie terenu**

§ 436. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.05-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2. **Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

§ 437. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.05-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 438. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3. **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 439. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 440. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości:

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 6 m od północnej granicy terenu.

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 6 m od granicy z terenem KD.06-D;
- 3) 4 m od granicy z terenem 74.KX.

§ 442. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 443. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 444. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 446. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 447. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 8, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 170/2, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu i kolorystyki dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - d) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - e) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 2) dla zabytkowego budynku dawnej szkoły o numerze porządkowym 9, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 171/1, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,

- c) zakaz dalszej rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - d) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - e) dopuszcza się realizację okien połaciowych,
 - f) obowiązuje przywrócenie historycznej kolorystyki pokrycia dachowego ograniczonej do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości oraz historycznego kształtu okien w elewacji frontowej;
- 3) dla zabytkowego budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 10, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 173, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznej kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 448. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 447 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 449. 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 m² 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

§ 450. 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 XXXIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 451. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U – tereny funkcji usługowych.

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako tereny: KD.05-D, KD.06-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 452. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.05-D i KD.06-D, oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 453. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 454. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 455. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości:

- 1) od granicy z terenem KD.05-D wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;
- 2) 6 m od północnej granicy terenu.

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 6 m od granicy z terenem KDW.25;
- 3) 8 m od granicy z terenem KDW.25;
- 4) 4 m od granicy z terenem 74.KX.

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

§ 458. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 459. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;

- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 461. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 462. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku gospodarczego o numerze porządkowym 11, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 176/7, obręb Białogóra, obowiązuje zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu;
- 2) dla zabytkowego budynku mieszkalno-usługowego o numerze porządkowym 12, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 176/7, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu.

2. 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 w ust. 1.

§ 463. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 462 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 464. 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 m² 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

§ 465. 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 XL.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 39.W

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 466. Ustala się przeznaczenie terenu: W – tereny infrastruktury wodociągowej.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 467. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z terenem KDW.25.

§ 468. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 469. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 0,3.

§ 470. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;
- 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 z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 472. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację sztyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 473. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 474. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 475. 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 40.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 476. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 477. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.05-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 478. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 479. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 480. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości:

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 4 m od północnej granicy terenu.

§ 481. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 483. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 484. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;

- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 486. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 487. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku gospodarczego o numerze porządkowym 6, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 179/4, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: dyspozycji podziałów elewacyjnych, w tym cegły i drewna jako materiałów elewacyjnych,
 - b) zakaz rozbudowy budynku od strony ulic,
 - c) zakaz nadbudowy budynku;
- 2) dla zabytkowego budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 7, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 179/4, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznej kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku, podziałów i materiałów elewacyjnych,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - c) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych,
 - d) dopuszcza się realizację okien połaciowych,
 - e) obowiązuje przywrócenie deskowanych szczytów budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 488. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 487 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5. **Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej**

§ 489. 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 m² 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

§ 490. 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 XLII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 41.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

- § 491. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych.
2. Wyklucza się lokalizację budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 492. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 493. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) wysokie kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – zespołu zabudowy o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającego nawiązywaniu kontaktów społecznych, w szczególności poprzez wysoki standard estetyczny zagospodarowania terenu, zabudowy, obiektów małej architektury i obszarów zieleni;
- 2) harmonijne pierzeje zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni;
- 3) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 494. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 495. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez połączenie północno – zachodnich narożników działek, oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 178/7 i 179/7, obręb Białogóra.

§ 496. Na działkach, oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 178/5, 178/6, 178/8, obręb Białogóra, w rejonie ograniczonym oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, obowiązuje realizacja zabudowy w sposób kształtujący oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunku widokowego.

§ 497. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

§ 498. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 1,35.

§ 499. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadłe lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 501. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 502. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 503. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych - dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 504. 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 42.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 505. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a, oraz domków kempingowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 506. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

§ 507. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 508. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 509. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez ściany istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku.

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 4 m od granicy z terenem KD.01-L;
- 3) 4 m od granicy z terenem KD.06-D.

§ 511. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

§ 512. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 513. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 300 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 515. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 516. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 22, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 188, obręb Białogóra; obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych;
- 2) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku;
- 3) zakaz nadbudowy budynku;
- 4) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej;
- 5) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 6) obowiązuje przywrócenie historycznej kolorystyki pokrycia dachowego ograniczonej do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

2. Dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach historyczno-kulturowych oprócz przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do jego rewaloryzacji, dopuszcza się także adaptacje dla potrzeb innych funkcji, zmiany związane z przystosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed zniszczeniem, przy zachowaniu zakresu i zasad ochrony wskazanych w ust. 1.

§ 517. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 516 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 518. 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 m² 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

§ 519. 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 XLIV.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 520. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych publicznych.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, jako mieszkanie wbudowane w funkcję usługową lub w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 521. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania jest dominanta wieży kościoła i jej zachowanie jako najważniejszej dominanty wysokościowej miejscowości.

§ 522. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 523. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 524. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy z terenem KD.05-D.

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

§ 526. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 527. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 2) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 3) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 529. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 530. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 531. 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 44.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 532. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a, oraz domków kempingowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 533. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.05-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 534. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 535. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 536. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 537. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granic z terenami: KD.01-L, KD.05-D, KD.06-D.

§ 538. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 539. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 540. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 7) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 8) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 542. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1, wyklucza się lokalizację sztyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

543. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów zabytkowych:

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 23, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 24/4, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji wejściowej, tylnej i elewacji szczytowej od strony ulicy,
 - c) zakaz nadbudowy budynku;
- 2) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 24, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 187, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych;
- 3) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 25, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 186, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych,
 - c) zakaz nadbudowy budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 544. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 543 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 545. 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 m² 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

§ 546. 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 XLVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 547. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 548. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 549. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 550. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez ściany istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku.

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez ścianę istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku;
- 2) 4 m od granicy z terenem KD.W.26;
- 3) 6 m od granicy z terenem KD.01-L;
- 4) 5 m od granicy z terenem 46.MN.U.

§ 552. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 553. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 554. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L – dla działek położonych przy tej ulicy;
- 7) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 556. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 557. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla zabytkowego, historycznego budynku gospodarczego o numerze porządkowym 26, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 196/3, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 2) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 27, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 197/2, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu i pokrycia dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 558. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 557 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 559. 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 m² 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

§ 560. 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 XLVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 561. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD-01-L i KD.02-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 562. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 563. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.01-L, KD.02-L i KD.W.26;
- 2) 25 m od granic z terenami: KD.02-L i KD.W.26;
- 3) 10 m od północnej granicy terenu.

§ 565. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 566. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadłe lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 569. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 570. 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 m² 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

§ 571. 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 XLVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 47.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 572. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.02-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 573. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 574. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 575. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.12-D, KD.13-D i KDW.27.

§ 576. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 577. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 580. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 581. 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 m² 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

§ 582. 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 XLIX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 48.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 583. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 584. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.12-D, KD.13-D, KD.14-D;
- 2) 6 m od krawędzi zbocza przebiegającego przez teren kanału melioracyjnego.

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

§ 587. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;

- 5) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do przylegających do działki ulic;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 590. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 591. 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 m² 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

§ 592. 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 L.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 49.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 593. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.02-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 594. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 595. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.13-D, KD.14-D, KDW.27;
- 2) 25 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.13-D, KD.14-D, KDW.27;

- 3) 6 m od krawędzi zbocza przebiegającego przez teren kanału melioracyjnego.

§ 597. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 598. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadłe lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 601. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 602. 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 m² 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

§ 603. 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 LI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 50.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 604. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L lub KD.02-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 605. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 606. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 607. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) 4 m od granic z terenami: KD.01-L, KD.15-D, KD.18-D, KDW.26, KDW.30;
- 3) 6 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.15-D, KDW.26;
- 4) 5 m i 6 m od krawędzi zbocza przebiegającego przez teren kanału melioracyjnego i od linii brzegowej stawu zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 196/12, obręb Białogóra;
- 5) 8 m od granicy z terenem KDW.30;
- 6) 25 m od granic z terenami: KD.02-L i KDW.26.

§ 609. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 610. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

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

- 1) dla działek lub ich części położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 – 40%;
- 2) dla działek lub ich części położonych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 – 20%.

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

- 1) dla działek lub ich części położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 300 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3,

- d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - e) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.05-D lub KD.W.04,
 - f) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - g) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 2) dla terenów położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - d) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
 - 5) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
 - 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 613. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 614. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35;
- 3) oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5. Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 615. 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 m² 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

§ 616. 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 LII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 51.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 617. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 618. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.W.31 oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 619. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje 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;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 620. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 621. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez ściany istniejących w dniu uchwalenia planu budynków.

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

- 1) od granic terenu wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;
- 2) 4 m od granic z terenami: KD.01-L, KD.W.30 i KD.W.31;
- 3) 6 m od granicy z terenem KD.18-D;
- 4) 11 m od granicy z terenem KD.W.31;
- 5) 16 m od granicy z terenem KD.W.30;
- 6) 25 m od granicy z terenem KD.W.31;
- 7) 26 m od granic z terenami: KD.W.30 i KD.W.31.

§ 623. Na działce, oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 191 obręb Białogóra, w rejonie ograniczonym oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, obowiązuje realizacja zabudowy w sposób kształtujący oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunku widokowego.

§ 624. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 625. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;
- 2) maksymalna: 1,35.

§ 626. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 300 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 628. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 629. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla zabytkowego budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 17, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 191, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu i kolorystyki dachu, elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 2) dla zabytkowego budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 18, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 192, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako dominującego materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 3) dla zabytkowego budynku gospodarczego o numerze porządkowym 19, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 192, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje:

- a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, dyspozycji podziałów elewacyjnych, w tym cegły i drewna jako materiałów elewacyjnych,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 4) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku gospodarczego o numerze porządkowym 20, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 193, obręb Białogóra, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, dyspozycji podziałów elewacyjnych, w tym cegły i drewna jako materiałów elewacyjnych,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 5) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 21, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 193, obręb Białogóra, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, cegły jako materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz nadbudowy budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 630. 1. Teren położony w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 629 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 631. 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 m² 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

§ 632. 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 LIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 52.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 633. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.02-L lub KD.17-D.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 634. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 635. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m². Dopuszcza się podział działki oznaczonej na rysunku planu nr 816 obręb Białogóra, na działki budowlane o mniejszej powierzchni, wydzielane wyłącznie w celu przeznaczania tych nowo wydzielanych działek na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących.

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.15-D, KD.17-D;
- 2) 20 m od granicy z terenem KD.18-D.

§ 637. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 638. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;

- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 641. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 642. 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 m² 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

§ 643. 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 LIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 53.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 644. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.02-L.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 645. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 646. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.14-D, KD.16-D, KD.W.28, KD.W.29;
- 2) od granic terenu wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 648. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 649. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 652. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 653. 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 m² 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

§ 654. 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 LV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 54.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 655. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 656. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 657. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.14-D, KD.16-D, KDW.28.

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

§ 659. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 5) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 662. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 663. 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 m² 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

§ 664. 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 LVI.
Ustalenia szczegółowe dla terenów: 55.ZL, 56.ZL, 68.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 665. Ustala się przeznaczenie terenu: ZL – tereny lasów.

§ 666. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 16, lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną lub wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 667. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

§ 668. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,001;
- 2) maksymalna: 0,05.

§ 669. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 671. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 672. 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 LVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 57.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 673. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, jako mieszkanie wbudowane w funkcję usługową lub w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 674. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje 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;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 675. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 15000 m².

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

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

- 1) 10 m od granic z terenami: KD.02-L, KD.18-D;
- 2) 20 m od granicy z terenem KD.18-D.

§ 677. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45%.

§ 678. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako obszarów zadrzewionych, o charakterze leśnym, tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń na całym obszarze działki poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp.

§ 679. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,05;
- 2) maksymalna: 0,6.

§ 680. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 3000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 9 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°, z dopuszczeniem lukarn, facjat i okien połaciowych;
- 6) pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna o kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni spieku ceramicznego z materiałów matowych, nieszkliwionych i nieangobowanych;
- 7) materiały wykończeniowe elewacji: kamień, drewno, tynk w jasnych, stonowanych kolorach (odcienie bieli, beżu, brązów, szarości).

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 682. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 683. 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 m² 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

§ 684. 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 LVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 58.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 685. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 686. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 687. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 688. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.02-L i KD.16-D.

§ 689. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 690. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 693. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 694. 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 m² 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

§ 695. 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 LIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 59.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 696. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 697. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje 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;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcia kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 698. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.02-L i KD.17-D;
- 2) 4 m od granicy z terenem KD.18-D.

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

§ 701. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 702. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 704. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 705. 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 m² 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

§ 706. 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 LX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 60.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 707. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L, KD.18-D lub KDW.31.

3. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 708. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L, KD.18-D i KDW.31 oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

§ 709. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 710. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) 5 m od granic z terenem KDW.31;
- 2) 6 m od granicy z terenami: KD.01-L, KD.18-D;
- 3) wyznaczonej przez ściany istniejących w dniu uchwalenia planu budynków.

§ 712. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 713. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 714. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 250 m²,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;

- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do przylegających do działki ulic;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 8) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8;
- 9) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 716. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 717. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony oznaczonych na rysunku planu, obiektów o wartościach historyczno-kulturowych:

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 14, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 50/7 i 50/8, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, dyspozycji podziałów elewacyjnych, materiałów elewacyjnych,
 - b) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - c) dopuszcza się realizację okien połaciowych,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 2) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 15, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 49/1, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - c) dopuszcza się realizację okien połaciowych,
 - d) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych,
 - e) zakaz nadbudowy budynku,
 - f) obowiązuje przywrócenie historycznej kolorystyki pokrycia dachowego ograniczonej do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości;
- 3) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 16, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 48/1, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu i kolorystyki dachu, elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - c) dopuszcza się realizację okien połaciowych,
 - d) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych,
 - e) zakaz nadbudowy budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 718. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 717 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 719. 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 m² 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

§ 720. 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 LXI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 61.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 721. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 722. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.18-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 723. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 724. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 725. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenem KD.18-D.

§ 726. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 727. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m,
 - b) dla zabudowy innych funkcji – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 730. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 731. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 13, zlokalizowanego na działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 50/5 i 50/6, obręb Białogóra, obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły, kształtu dachu, historycznych elementów kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, dyspozycji podziałów elewacyjnych, materiałów elewacyjnych;
- 2) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej;
- 3) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku.

2. Dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się adaptacje dla potrzeb innych funkcji, zmiany związane z jego przystosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed zniszczeniem, przy zachowaniu zakresu i zasad ochrony wskazanych w ust. 1.

§ 732. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 731 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 733. 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 m² 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

§ 734. 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 LXII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 62.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 735. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych publicznych i komercyjnych.

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, jako mieszkanie wbudowane w funkcję usługową lub w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 736. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.18-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 737. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 738. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic z terenami: KD.03-D i KD.18-D;
- 2) 15 m od wschodniej granicy działki – dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 51/1 obręb Białogóra.

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

§ 741. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,8.

§ 742. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 400 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m,
 - b) dla zabudowy innych funkcji – 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 4) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 5) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 6) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 7) usytuowanie kalenicy budynku prostopadłe lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 8) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 744. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 745. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 746. 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 m² 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

§ 747. 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 LXIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 63.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 748. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny: KD.01-L i KD.03-D.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 749. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 750. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje 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;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje lokalizacja i kształtowanie zabudowy w sposób zamykający kompozycyjnie wyznaczone na rysunku planu kierunki widokowe, oraz wysoki standard estetyczny tej zabudowy, tj. w szczególności zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 751. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

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

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

- 1) 3 m od granic z terenami: KD.01-L i KD.03-D;
- 2) 6 m od granic z terenami: KD.01-L i KD.03-D;
- 3) 10 m od południowej granicy działki – dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 51/2 obręb Białogóra;
- 4) 15 m od linii stanowiącej przedłużenie wschodniej granicy działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 51/1 obręb Białogóra – dla działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 51/2 obręb Białogóra.

§ 753. Na działce, oznaczonej na rysunku planu nr ewidencyjnym 46/1 obręb Białogóra, w rejonie ograniczonym oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, obowiązuje realizacja zabudowy w sposób kształtujący oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunku widokowego.

§ 754. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 755. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 756. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 160 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 300 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - e) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych,
 - f) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połączeń dachowych 40-45° lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 2) dla terenów położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połączeń dachowych,
 - d) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połączeń dachowych 40-45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 758. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 759. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony oznaczonych na rysunku planu, obiektów objętych ochroną:

- 1) dla zabytkowego budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 1, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 39/17, obręb Białogóra, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w zakresie: gabarytów bryły budynku i formy architektonicznej, kształtu dachu, kompozycji elewacji, tj.: wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, rysunku podziałów elewacyjnych, materiałów i kolorystyki,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 2) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku gospodarczego o numerze porządkowym 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 39/17, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: wysokości budynku i formy architektonicznej, kształtu dachu, kompozycji elewacji, tj.: rysunku materiałowych podziałów i kolorystyki,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,

c) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku.

2. 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 w ust. 1.

§ 760. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 759 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 761. 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 m² 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

§ 762. 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 LXIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 64.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 763. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 764. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.01-L oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych;
- 2) oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych – obowiązuje zachowanie wysokiego standardu estetycznego zabudowy kształtującej zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych, tj. zastosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych (np. okładziny kamienne, cegła, drewno, tynki, itp.), jako materiałów elewacyjnych.

§ 765. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 766. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

§ 767. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od granic z terenami: KD.01-L i KD.03-D.

§ 768. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 769. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 770. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;
- 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) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 5) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 6) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przylegających do działki ulic;
- 7) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 772. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 773. Teren położony jest w granicach oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 774. 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 m² 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

§ 775. 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 LXV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 65.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 776. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych publicznych i komercyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 777. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 778. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 450 m².

- b) Obowiązuje dokonywanie takich podziałów nieruchomości, w wyniku których nie nastąpi zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym obszarze, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 779. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z terenem KD.01-L.

§ 780. Dopuszcza się lokalizację budynków w formie zabudowy szeregowej to jest bezpośrednio przy granicy działki.

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

§ 782. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako obszarów zadrzewionych, o charakterze leśnym, tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń na całym obszarze działki poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp.

§ 783. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;

- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 786. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację sztyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 787. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5. Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 788. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

Rozdział 6. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 789. 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 LXVI. Ustalenia szczegółowe dla terenu 66.ZL Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 790. Ustala się przeznaczenie terenu: ZL – tereny lasów.

§ 791. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 16, lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną lub wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej.

Rozdział 2. Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 792. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są:

- 1) harmonijne pierzeje zabudowy od strony, oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych – poprzez zapewnienie wysokiego standardu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i obszarów zieleni;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3. Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 793. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 75%.

§ 794. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako obszarów zadrzewionych, o charakterze leśnym, tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń na całym obszarze działki poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp.

§ 795. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 m,
 - c) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 2) dla terenów położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m,
 - c) dla budynków o wysokości zabudowy większej niż 8,5 m ustala się 6 m jako maksymalną odległość mierzoną w pionie pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku, a okapem głównych połaci dachowych,
 - d) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45°;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 798. Na obszarach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34, wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni reklamowej większej niż 1,5 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 799. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 800. 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 m² 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

§ 801. 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 LXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 67.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 802. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 803. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1300 m².

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

§ 804. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic z terenami: KD.03-D, KD.19-D.

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

§ 806. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 809. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 810. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla funkcji usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 811. 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 LXVIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 69.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 812. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych komercyjnych – usług turystyki świadczonych w innych obiektach zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 6 lit. a.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, jako mieszkanie wbudowane w funkcję usługową, lub w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 813. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m².

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

§ 814. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenem KD.18-D.

§ 815. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 816. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m²;
- 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 maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 819. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 820. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 821. 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 LXIX.
Ustalenia szczegółowe dla terenów: 70.KP i 72.KP

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 822. Ustala się przeznaczenie terenu: KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 823. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 824. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na obszarze parkingów.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 825. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 826. 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 LXX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 71.KP

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 827. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych.

2. Dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej, przystanku autobusowego, funkcji związanych z obsługą turystów i przyjezdnych, takich jak: toalety publiczne, informacja turystyczna, kiosk, sprzedaż biletów, mała gastronomia.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 828. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są harmonijne pierzeje 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.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

- 1) 3 m od granicy z terenem KD.01-L;
- 2) 10 m od granicy z terenem 77.KX.

§ 830. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 831. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, ale nie więcej niż 7 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy z naczółkami lub bez o kącie nachylenia połaci dachowych: 40-45°;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 834. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na obszarze parkingu.

Rozdział 5.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 835. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 836. 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 LXXI.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 73.KX, 75.KX, 76.KX, 77.KX

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 838. Ustala się przebieg ciągów pieszych w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających po:

- 1) 73.KX – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 430, obręb Białogóra;
- 2) 75.KX – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 57/6 obręb Białogóra, części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 3) 76.KX – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 4) 77.KX – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 204, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 839. Ustala się szerokość ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 840. Ciąg pieszy 77.KX stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje utrzymanie jego nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 841. Tereny położone są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 842. 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 LXXII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 74.KX

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 844. Ustala się przebieg ciągu pieszego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających po działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 177/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 845. Ustala się szerokość ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 846. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 847. 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 LXXIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.01-L

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 181/2, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 24/6, 182, 541/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 850. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 851. Ustala się min. 12 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 853. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 854. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 855. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo w granicach:

- 1) oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35;
- 3) oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Oprócz zasad ustalonych w § 854 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 856. 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 LXXIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.02-L

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 858. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 53/6, 209, 210, 213, 809, 810, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 859. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 860. Ustala się min. 14 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 862. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 863. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 864. 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 LXXV.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.03-D

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 32/3, 32/5, 38, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 33, 34, 35, 37, 39/1, 40, 41, 44, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 867. Ustala się min. 14 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 870. Część drogi stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie tej części drogi nawierzchnią z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 871. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 870 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 872. 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 LXXVI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.04-D

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 874. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 164/5, 162/12, 162/16, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 875. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 878. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 879. 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 LXXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.05-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 170/1, 176/4, 177/1, 179/3, 179/5, 198/1, 199/2, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 35/12, 84, 166/6, 198/2, 200/1, 201/1, 351/1, 351/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 882. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 883. Ustala się min. 8 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 886. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 887. 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 LXXVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.06-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 889. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 173, 174, 182, 541/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 893. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 894. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 893 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 895. 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 LXXIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.07-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 84, obręb Białogóra;

- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 123/2, 166/6, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 901. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 902. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 901 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 903. 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 LXXX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.08-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 905. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 166/9, 423/1, 423/2, 426, 427, 428, 429, 430, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 909. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 910. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 909 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 911. 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 LXXXI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.09-D

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 57/7, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 57/4, 57/5, 312, 402, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 916. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 917. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 918. 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 LXXXII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.10-D

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 920. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 444, 570, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 923. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 924. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 925. 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 LXXXIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.11-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 64/2, 325,404, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 402, 445, 476, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 928. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 931. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 932. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 933. 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 LXXXIV.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.12-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 935. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 209, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 939. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 940. 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 LXXXV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.13-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 942. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 945. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 946. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 947. 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 LXXXVI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.14-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 949. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 210, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 952. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 953. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 954. 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 LXXXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.15-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 956. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 210, 211, 791, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 957. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 959. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 960. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 961. 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 LXXXVIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.16-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 963. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 53/6, 213, 809, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 964. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 966. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 967. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 968. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 967 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 969. 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 LXXXIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.17-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 971. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi 53/9, 56/1, 211, 213, 809, 816, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 972. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 975. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 976. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 977. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Oprócz zasad ustalonych w § 976 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 978. 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 XC.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.18-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 52, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 53/1, 53/6, 56/1, 192, 194, 211, 213, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 981. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 982. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 984. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 985. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 986. 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 XCI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.19-D

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 988. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 32/4, 32/6, 33, 34, 35, 36, 37, 40, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 989. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 992. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 993. 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 XCII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW.01

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 995. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 164/5, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 996. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej– zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających działki, o której mowa w § 995.

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

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 998. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4. **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 999. 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 XCIII. **Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW.02**

Rozdział 1. **Przeznaczenie terenu**

§ 1000. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1001. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 162/12, obręb Białogóra.

Rozdział 2. **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 1002. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 1003. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego.

Rozdział 3. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 1004. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4. **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

§ 1005. 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 XCIV. **Ustalenia szczegółowe dla terenów: KDW.03, KDW.05, KDW.06, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14, KDW.15, KDW.16, KDW.18, KDW.19, KDW.20, KDW.22, KDW.23, KDW.24, KDW.27, KDW.28, KDW.29**

Rozdział 1. **Przeznaczenie terenu**

§ 1006. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1007. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) KDW.03 – częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 162/12, 162/18, obręb Białogóra;
- 2) KDW.05 – części działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 168/1, 168/3, 168/6, 169, obręb Białogóra;
- 3) KDW.06 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 58/18, obręb Białogóra;
- 4) KDW.07 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 58/17, obręb Białogóra;
- 5) KDW.08 – działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 60, 95/30, obręb Białogóra;
- 6) KDW.09 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 507, obręb Białogóra;
- 7) KDW.10 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 470, obręb Białogóra;
- 8) KDW.11 – działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 70, 760, obręb Białogóra;

- 9) KDW.12 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 499, obręb Białogóra;
- 10) KDW.13 – działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 476, obręb Białogóra;
- 11) KDW.14 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 445, obręb Białogóra;
- 12) KDW.15 – częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi 444, 570, obręb Białogóra;
- 13) KDW.16 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 14) KDW.18 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 15) KDW.19 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 16) KDW.20 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 412, obręb Białogóra;
- 17) KDW.22 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 18) KDW.23 – częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 328, 330, obręb Białogóra;
- 19) KDW.24 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 20) KDW.27 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 867, obręb Białogóra;
- 21) KDW.28 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 816, obręb Białogóra;
- 22) KDW.29 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 816, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1008. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających odpowiednich działek, o których mowa w § 1007.

§ 1009. Obowiązuje urządzenie ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdnych.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1010. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1011. 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 XCV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW.04

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1012. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1013. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- a) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 166/11, 166/14, 166/30, obręb Białogóra;
- b) części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 166/33, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1014. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających odpowiednich działek, o których mowa w § 1013.

§ 1015. Obowiązuje urządzenie ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo – jezdnego.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1016. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1017. 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 XCVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: KDW.17, KDW.21

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1018. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów zbiorowych oraz obszarów zieleni urządzonej.

§ 1019. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) KDW.17 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 2) KDW.21 – części działki oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1020. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§ 1021. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających odpowiednich działek, o których mowa w § 1019.

§ 1022. Obowiązuje urządzenie dróg/ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 1023. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na obszarze parkingu.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1024. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1025. 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 XCVII.
Ustalenia szczegółowe dla terenów: KDW.25, KDW.30

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1026. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1027. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) KDW.25:
 - a) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 176/9, 176/10, 178/9 obręb Białogóra,
 - b) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 178/2, 178/6, 178/10, obręb Białogóra;
- 2) KDW.30:
 - a) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 196/14, obręb Białogóra,
 - b) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 191, 193, 194, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1028. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 1029. Obowiązuje urządzenie dróg/ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1030. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1031. 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 XCVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW.26

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1032. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1033. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po:

- 1) działce oznaczonej na rysunku planu numerem ewidencyjnym 196/13, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 196/2, 196/3, 196/4, 196/5, 196/6, 196/10, 196/11, 196/12, 197/2, 205, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1034. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 1035. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1036. 1. Teren położony jest częściowo w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest częściowo:

- 1) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34;
- 2) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1037. 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 XCIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW.31

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1038. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych.

§ 1039. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 191, 192, 213, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 1040. Na obszarze terenu elementy zagospodarowania przestrzennego istotne dla kształtowania ładu przestrzennego stanowią kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1041. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 1042. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1043. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

§ 1044. 1. Teren położony jest w granicach obszaru ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W granicach tego obszaru ochrona zabytków ewidencyjnych odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34. Oprócz zasad ustalonych w § 1043 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

3. Teren położony jest częściowo w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, o której mowa w § 37. Na obszarach położonych w granicach strefy obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1045. 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 C.

Ustalenia szczególne dla terenu KDW.32

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 1046. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny drogi/ulicy wewnętrznej.

§ 1047. Ustala się przebieg pasa drogowego drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 1048. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu – 10 m.

§ 1049. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 1050. Teren położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, o której mowa w § 35. Obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 1051. 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 CI.

Przepisy końcowe

§ 1052. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

§ 1053. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Krokowa

dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2022r. poz. 1029),

Rada Gminy Krokowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa.

§ 1.

1.W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. dniach od 23.04.2015 r. do 25.05.2015 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Gminy w Krokowej w dniu 20.05.2015 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 08.06.2015 r. wniesione zostały 24 pisma zawierających uwagi.

2.Rada Gminy Krokowa rozstrzyga o następującym sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w ustępie 1, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa w Zarządzeniu Nr ZPG.151.VII.2015 z dnia 29 czerwca 2015 roku:

1)uwaga wniesiona dnia 27.05.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„1. Nie wyrażam zgody na przekazanie części swojej działki pod budowę dróg.

2. Ponadto uważam, że projekt budowy dróg jest nieuzasadniony ekonomicznie, albowiem dojazd do wszystkich działek istnieje i nie powoduje żadnych utrudnień.”

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga KD.03-D jest w całości ważnym i niezbędnym elementem systemu komunikacyjnego całej miejscowości, w szczególności ważnym dla planowanego ograniczenia ruchu samochodowego na ulicy Morskiej (KD.01-L). Nadmienić trzeba także, że droga KD.03-D posiadała ten sam przebieg i szerokość w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku).

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

2)uwaga wniesiona dnia 03.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07.ML oraz 08.ML w obrębie których znajduje się działka o nr 166/28, a która stanowi naszą własność z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.”

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka 166/28 przeznaczony jest na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działki wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

3) uwaga wniesiona dnia 03.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07. ML oraz 08. ML w obrębie których znajduje się działka o nr 166/18, a która stanowi naszą własność z terenu pod zabudowę lotniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka 166/18 przeznaczony jest na projektowany zespół zabudowy lotniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie lotniskowego przeznaczenia działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

4) uwaga wniesiona dnia 03.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„III.

„§ 99. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.”

Wnioskujemy o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30%

IV.

„§ 100. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,6.”

Wnioskujemy zwiększenie intensywności zabudowy z maksymalnej 0,6 do 1,0.

VI.

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

2) dla terenów położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m²,”

Wnioskujemy o zwiększenie powierzchni zabudowy z 250m² do 350 m².

VIII.

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

2) KDW.05:

a) działkach oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi 166/11, 166/14, 166/30, obręb Białogóra;

b) częściach działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi 166/33, obręb Białogóra;”

Prosimy o podanie szerokości drogi, gdyż zapis po częściach działek jest nieprecyzyjny oraz o wyjaśnienie z jakiego powodu, w połowie wyznaczonej drogi, została wyznaczona zawrotka.”

Uwaga Pkt III:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z położenie miejscowości Białogóra w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody, a więc terenów o istotnych i wymagających ochrony walorach przyrodniczych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt IV:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla miejscowości Białogóra dopuszczona jest powierzchnia zabudowy 20%. Powierzchnia całkowita budynków to suma powierzchni każdej kondygnacji budynku liczona po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych. Intensywność jest obliczana jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków, do powierzchni działki, wyrażona w procentach. W związku z tym maksymalna intensywność przy dopuszczonej powierzchni zabudowy 20% i ustalonej wysokości to 0,6. Większy parametr intensywności stanowiłby naruszenie ustaleń studium.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt VI:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla miejscowości Białogóra dopuszczona jest powierzchnia zabudowy 20%. Dla budynków o powierzchni do 350 m² przy wielkości działki ok. 1200 m² powierzchnia zabudowy wynosi ok. 30%. W związku z tym dopuszczenie w planie budynków o powierzchni zabudowy do 350 m² stanowiło by naruszenie ustaleń Studium.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt VIII:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga KD.W.05 została w projekcie planu wyznaczona po granicach działek, jedynym odstępstwem jest działka oznaczona na rysunku projektu planu nr 166/33, obręb Białogóra, której to część została w projekcie planu przeznaczana na drogę dojazdową KD.05-D. Z uwagi na różną szerokość działek, nie jest możliwe podanie jej dokładnej szerokości. Poszerzenie drogi wynika z aktualnych granic działek drogowych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

5)uwaga wniesiona dnia 05.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07.ML oraz 08.ML w obrębie których znajdują się działki o nr 166/16 oraz 166/17, a które stanowią naszą własność, z terenu pod zabudowę letniskową na teren zabudowy mieszkaniową jednorodzinnej i funkcji usługowej.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działki o numerze 166/16 i 166/17 przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działki wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

6)uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07.ML oraz 08.ML w obrębie których znajduje się działka o nr 166/23 , a która stanowi naszą własność z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka o numerze 166/23 przeznaczona jest na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działki wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

7) uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez pełnomocnika osoby fizycznej, treść uwagi:

„1) Przekształcenie sposobu projektowanego wykorzystania działek ewidencyjnych oznaczonych numerem 571 i 572 z terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową na tereny pod zabudowę mieszkaniową z funkcjami usługowymi poprzez wyłączenie działek ewidencyjnych oznaczonych numerem 571 i 572 z terenu elementarnego 17.ML i włączenie ich do sąsiadującego z nimi obszaru elementarnego oznaczonego symbolem 16.MN/U;

2) Przeanalizowanie w prognozie oddziaływania na środowisko w sposób wyczerpujący, wpływu ustaleń projektu uchwały Rady Gminy Krokowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra na cele ochrony zawarte w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 12 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu „Białogóra”. Wyczerpująca analiza winna stanowić asumpt do dalszych uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku w zakresie zasadności utrzymywania zakazu zabudowy na działkach 571 i 572, a w przypadku istnienia interesu społecznego do utrzymywania takich obostrzeń - przeznaczenie w planie przedmiotowych działek jako nieruchomości na cele publiczne, które podlegają wykupowi przez Dyrektora ROŚ w Gdańsku.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki oznaczone na rysunku projektu planu numerami ewidencyjnymi 571 i 572 znajdują się w strefie ochronnej rezerwatu przyrody Białogóra. Strefa ta wynika z planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białogóra” ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. Poz. 1319). W §13 pkt 3) planu ochrony zapisano: „zachować dotychczasowy sposób użytkowania gruntów bez możliwości zabudowy na działkach ewidencyjnych (lub ich częściach) położonych w strefie 100 m od granic rezerwatu, tj. na działkach: (...) 571, 572 (...), obręb Białogóra”. Od zasady tej nie zapisano w planie ochronny wyjątków. Ustalenia te są w projekcie planu realizowane poprzez zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra. W związku z takimi zasadami zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek w projekcie planu nie wpłynie na możliwość przekształcenia tych działek z działek rolne na budowlane, a także nie dopuści ich zagospodarowania – więc jest bezzasadna.

Obecnie na przedmiotowych działkach nie obowiązuje plan miejscowy, ani nie ma wydanych decyzji, są to działki rolne. W związku z tym uchwalenie planu nie wpłynie na obniżenie ich wartości. Dalej mogą być użytkowane rolniczo.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

8) uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„I. W dziale VII ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 05.MNU (działka nr 354):

1. Paragraf 92 punkt 2 skreślenie całości.

2. Paragraf 99 zmiana minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

II. W dziale XXXIX ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 38.MNU (działka nr 176; 175/1; 175/2):

1. W paragrafie 396 punkt 2 dopisanie " i KD.06-6"

3. W paragrafie 401 punkt 4 zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

5. W paragrafie 407 i paragrafie 408 skreślenie całości i wyłączenie z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalno-usługowego o numerze porządkowym 12, zlokalizowanego na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 176/7, obręb Białogóra i budynku gospodarczego o numerze porządkowym 11, zlokalizowanego na działce nr 176/7, obręb Białogóra, ponieważ budynki te na przestrzeni lat zmieniały

właścicieli i każdy coś zmieniał w nich na własną rękę, często zaniedbując stan pierwotny, zmieniając np. otwory okienne i drzwiowe, elewacje, bez zachowania elementów.”

Uwaga Pkt I.1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wykluczenie obiektów hotelarskim w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych niebędące budynkami hotelarskimi (kemping, pole biwakowe), wprowadzono w celu uporządkowania zabudowy w centrum miejscowości. Projekt planu jest zgodny z obecnym zagospodarowaniem działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt I.2.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z położenie miejscowości Białogóra w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody, a więc terenów o istotnych i wymagających ochrony walorach przyrodniczych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt II.1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z definicją w projekcie planu funkcje usługowe publiczne są to: „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,” w związku z tym zostały dopuszczone przy głównych drogach. Pozostałe funkcje usługowe można lokalizować na wszystkich działkach w granicach terenu elementarnego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt II.3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi Pkt I.2.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt II.5.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wyznaczone w ustaleniach projektu planu „objęte ochroną obiekty o wartościach historyczno-kulturowych” zostały wskazane jako postulowane do objęcia ochroną ustaleniach planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (WKZ) w trakcie uzgadniania projektu planu. Wskazane w ustaleniach projektu planu zasady ich ochrony i zagospodarowania zostały wynegocjowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

9)uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„1. Skreślenie w całości § 52.1.2.3.4.

W DZIALE VII 05.MN/U (dotyczy działek 351/2, 352):

2. W § 95.1. Zmiana minimalnych nowo wydzielanych działek na 800 m2.

3. § 98 Skreślić w całości.

5. Wylączenie z ochrony dziedzictwa kulturowego budynku mieszkalnego o nr porządkowym 5.

6. § 103.1.3) Skreślenie w całości a) b) c) d) e).

W DZIALE LXIV ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 64.MN/U (działka 45/2):

8. § 676 Skreślić w całości.”

Uwaga Pkt 1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Celem wprowadzenia ustaleń § 52 jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości (zgodnie z zapisami § 15 projektu planu).

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 2.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla miejscowości Białogóra dopuszczona powierzchnia działek budowlanych to min. 1000 m².

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona na terenach przylegających do ulicy Morskiej i innych głównych ulic miejscowości. Celem wprowadzenia tej linii zabudowy, tj. odsunięcia od pierzei ulicy budynków o małej kubaturze, jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwagi Pkt 5. i 6.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wyznaczone w ustaleniach projektu planu „objęte ochroną obiekty o wartościach historyczno–kulturowych” zostały wskazane jako postulowane do objęcia ochroną ustaleniami planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (WKZ) w trakcie uzgadniania projektu planu. Wskazane w ustaleniach projektu planu zasady ich ochrony i zagospodarowania zostały wynegocjowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 8.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi Pkt 3.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

10) uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„1. Skreślenie w całości § 52.1.2.3.4.

Rozdział 9 Zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące zawiera informacje, dotyczące tego co projekt WYKLUCZA, a właściwie wszystkie zapisy tego rozdziału faktycznie wykluczają jakiegokolwiek

zagospodarowanie tymczasowe w Białogórze. BRAKUJE ZAPISÓW WPROST, CO PROJEKT MPZP DOPUSZCZA w zakresie zagospodarowania tymczasowego, w sposób jednoznaczny. Niejednoznaczność daje możliwość różnych interpretacji urzędniczych, co jest wadą tego projektu.

W Dziale LII Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 51. MN/U (dotyczy działki nr 191):

2) W § 550.1 zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800m².

4) Wyłączenie z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 17 [§ 559.1.pkt.1) a) b)].

W Dziale LXIV Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 64. MN/U (dot. działek nr 46/1 i 46/2).

6) Skreślenie w całości § 676.”

Uwaga Pkt 1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Celem wprowadzenia ustaleń § 52 jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości (zgodnie z zapisami § 15 projektu planu). Można lokalizować zabudowę tymczasową wyłącznie o powierzchni poniżej 15 m² na okres do 120 dni.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 2.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla miejscowości Białogóra dopuszczona powierzchnia działek budowlanych to min. 1000 m².

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 4.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wyznaczone w ustaleniach projektu planu „objęte ochroną obiekty o wartościach historyczno–kulturowych” zostały wskazane jako postulowane do objęcia ochroną ustaleniami planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (WKZ) w trakcie uzgadniania projektu planu. Wskazane w ustaleniach projektu planu zasady ich ochrony i zagospodarowania zostały wynegocjowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 6.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona na terenach przylegających do ulicy Morskiej i innych głównych ulic miejscowości. Celem wprowadzenia tej linii zabudowy, tj. odsunięcia od pierzei ulicy budynków o małej kubaturze, jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

11)uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„DZIAŁ LXVIII – ustalenia szczegółowe dla terenu 68.MN (dot. działki nr 37):

2. §723 Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki.

3. § 726.2 a) Zmiana na trzykondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe)”

Uwaga Pkt 2.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego została wyznaczona w celu kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej miejscowości. Z uwagi na położenie, wielkość i obecny brak zainwestowania działek, możliwe jest ich zagospodarowanie przy zachowaniu tej linii.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na warunki gruntowe i poziom wód zabudowa została ograniczona do 2 kondygnacji.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

12) uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„W Dziale XI Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 09.MN/U. (działka 416)

1. Wnoszę o skreślenie § 135. w całości i ujednoczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działek na całym terenie elementarnym 09.MN/U.

3. Wnoszę o skreślenie § 137. i ustalenie nowego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

4. Wnoszę o skreślenie § 142. w całości.”

Uwaga Pkt 1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejącą w graniach terenu elementarnego zabudowę, w celu zachowania ładu przestrzennego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z położenie miejscowości Białogóra w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody, a więc terenów o istotnych i wymagających ochrony walorach przyrodniczych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 4.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część terenu elementarnego 09.MN/U znajdują się w strefie ochronnej rezerwatu przyrody Białogóra. Strefa ta wynika z planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białogóra” ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. Poz. 1319). W §13 pkt 4) planu ochrony zapisano: „nie lokalizować nowych miejsc postojowych i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu tj. w strefie 100 m od południowej granicy rezerwatu (...)”. W związku z tym, a także zakazem zabudowy w granicach strefy ochronnej rezerwatu, pozostawienie §142 jest zasadne.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

13) uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„W Dziale XI Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 09.MN/U. (działka 417)

1. Wnosimy o skreślenie § 135. w całości i ujednoczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działek na całym terenie elementarnym 09.MN/U.

3. Wnosimy o skreślenie § 137. i ustalenie nowego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

4. Wnosimy o skreślenie § 142. w całości.”

Uwaga Pkt 1.:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na istniejącą w graniach terenu elementarnego zabudowę, w celu zachowania ładunku przestrzennego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 3.:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z położenia miejscowości Białogóra w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody, a więc terenów o istotnych i wymagających ochrony walorach przyrodniczych.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt 4.:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część terenu elementarnego 09.MN/U znajduje się w strefie ochronnej rezerwatu przyrody Białogóra. Strefa ta wynika z planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białogóra” ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. Poz. 1319). W §13 pkt 4) planu ochrony zapisano: „nie lokalizować nowych miejsc postojowych i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu tj. w strefie 100 m od południowej granicy rezerwatu (...)”. W związku z tym, a także zakazem zabudowy w granicach strefy ochronnej rezerwatu, pozostawienie §142 jest zasadne.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

14)uwaga wniesiona dnia 08.06.2015 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„(1) W Dziale XII Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 10.R i 11R (działka nr 423/2 i 431):

1.Wnosimy o skreślenie § 148. w całości.

(2) W Dziale XXXIX Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 38.MN/U (działka nr 176/14):

1. Wnosimy o skreślenie § 400. pkt 2) i zastąpienie go nowym zapisem: w odległości 4 m od północnej granicy terenu elementarnego.

3. Wnosimy o skreślenie § 402. w całości.

4. Wnosimy o skreślenie § 403. i ustalenie nowego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej : 20%.

(3) W Dziale XLIII Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 42. MN/U (działka nr 188/1, 188/2):

1. Wnosimy o skreślenie w § 446.2 treści „,oraz domków kempingowych”

3. Wnosimy o skreślenie § 452. i ustalenie nowego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej : 20%.

6.Wnosimy o skreślenie § 456.1.,§ 456.2. i § 457. w całości.

(4) W Dziale LXIV Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 64.MN/U (działka nr 44):

3. Wnosimy o skreślenie § 676. w całości.”

Uwaga Pkt (1).1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część terenu elementarnego 09.MN/U znajduje się w strefie ochronnej rezerwatu przyrody Białogóra. Strefa ta wynika z planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białogóra” ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. Poz. 1319). W §13 pkt 4) planu ochrony zapisano: „nie lokalizować nowych miejsc postojowych i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu tj. w strefie 100 m od południowej granicy rezerwatu (...)”. W związku z tym, a także zakazem zabudowy w granicach strefy ochronnej rezerwatu, pozostawienie §142 jest zasadne.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (2).1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązująca linia zabudowy wynika z lokalizacji zabudowy na działkach sąsiednich.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (2).3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona także na terenach przylegających do ulicy Morskiej i innych głównych ulic miejscowości. Celem wprowadzenia tej linii zabudowy, tj. odsunięcia od pierzei ulicy budynków o małej kubaturze, jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Abrahama, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (2).4.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z położenie miejscowości Białogóra w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i rezerwatów przyrody, a więc terenów o istotnych i wymagających ochrony walorach przyrodniczych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (3).1.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wykluczenie lokalizacji domków kempingowy w granicach terenu elementarnego 42.MN/U ma na celu poprawę jakości i ładu przestrzeni w centrum miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (3).3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak do uwagi (2).4.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (3).6.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa ochrony konserwatorskiej dla miejscowości Białogóra została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa. Zgodnie z Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) rada gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Likwidacja strefy ochrony konserwatorskiej stanowiła by naruszenie ustaleń Studium. Zawarte w ustaleniach projektu planu granice strefy ochrony konserwatorskiej zostały wskazane w trakcie prac planistycznych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, a następnie z nim negocjowane i uzgadniane.

Wyznaczone w ustaleniach projektu planu „objęte ochroną obiekty o wartościach historyczno–kulturowych” zostały wskazane jako postulowane do objęcia ochroną ustaleniami planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (WKZ) w trakcie uzgadniania projektu planu. Wskazane w ustaleniach projektu planu zasady ich ochrony i zagospodarowania zostały wynegocjowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga Pkt (4).3.:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona na terenach przylegających do ulicy Morskiej i innych głównych dróg miejscowości. Celem wprowadzenia tej linii zabudowy, tj. odsunięcia od pierzei ulicy budynków o małej kubaturze, jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

15)uwaga wniesiona dnia 09.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07.ML oraz 08.ML w obrębie których znajduje się działka o nr 166/29, a która stanowi moją współwłasność, z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową”.

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka 166/29 przeznaczony jest na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

16)uwaga wniesiona dnia 09.06.2015 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oznaczonych 06. ML, 07.ML oraz 08.ML w obrębie których znajduje się działka o nr 166/21, a która stanowi moją własność, z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka 166/21 przeznaczony jest na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

17)uwaga wniesiona ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 07.ML na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) działka 166/21 przeznaczony jest na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie letniskowego przeznaczenia działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

18) uwaga wniesiona ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„Wnoszę o przeznaczenie działek nr 571 i 572 na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oraz dopuszczenie na nich zabudowy”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki oznaczone na rysunku projektu planu numerami ewidencyjnymi 571 i 572 znajdują się w strefie ochronnej rezerwatu przyrody Białogóra. Strefa ta wynika z planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białogóra” ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. Poz. 1319). W §13 pkt 3) planu ochrony zapisano: „zachować dotychczasowy sposób użytkowania gruntów bez możliwości zabudowy na działkach ewidencyjnych (lub ich częściach) położonych w strefie 100 m od granic rezerwatu, tj. na działkach: (...) 571, 572 (...), obrębu Białogóra”. Od zasady tej nie zapisano w planie ochronny wyjątków. Ustalenia te są w projekcie planu realizowane poprzez zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra. W związku z takimi zasadami zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek w projekcie planu nie wpłynie na możliwość przekształcenia tych działek z działek rolne na budowlane, a także nie dopuści ich zagospodarowania – więc jest bezzasadna.

Obecnie na przedmiotowych działkach nie obowiązuje plan miejscowy, ani nie ma wydanych decyzji, są to działki rolne. W związku z tym uchwalenie planu nie wpłynie na obniżenie ich wartości. Dalej mogą być użytkowane rolniczo.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

§ 2.

1. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. dniach od 21.09.2017 r. do 23.10.2017 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Gminy w Krokowej w dniu 12.10.2017 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 07.11.2017 r. wniesionych zostało 19 pism zawierających uwagi.

2. Rada Gminy Krokowa rozstrzyga o następującym sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w ustępie 1, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa w Zarządzeniu Nr ZPG.774A.VII.2017 z dnia 28 listopada 2017 roku:

1) uwaga wniesiona dnia 21.09.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działek nr 802 i 803 położonych na obszarze terenu elementarnego 54.MN/U. Składający uwagę wnosi o zniesienie zapisu o odległości 20 m zabudowy od linii lasu ponieważ jest zbędny i wynika z odrębnych przepisów.

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Odległość 20 m od granicy lasu nie wynika z żadnych przepisów odrębnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu została ustalona w takiej odległości ze względów kompozycyjnych kształtowania zespołu zabudowy. Kształt i wielkość działek oraz inne linie zabudowy wskazane w projekcie planu miejscowego zapewniają dużą elastyczność ich zagospodarowania.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

2) uwaga wniesiona dnia 19.10.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działek nr 54/1 i 55/1 położonych na obszarze terenu elementarnego 60.MN/U. Składający uwagę wnoszą o:

2. zmianę § 727 – wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,5 na 1,0;

Wnioskowane zmiany uzasadniane są położeniem przedmiotowych działek blisko centrum miejscowości Białogóra, co nie jest bez znaczenia przy obecnym dynamicznym rozwoju wsi.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzenie tak wysokiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów położonych w tym rejonie miejscowości jest nieuzasadnione ze względów kompozycyjnych i krajobrazowych. Na terenach sąsiadujących z terenem elementarnym 60.MN/U projekt planu wskazuje również 0,5 jako maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działek.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

3) uwaga wniesiona dnia 25.10.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

1. Uwaga dotyczy terenu elementarnego 03.U. Składający uwagę wnosi o zastąpienie w § 83 istniejącego zapisu zapisem z § 515.

Zapisy § 83 i § 515 dotyczą stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym § 83 ustala ją na 30 %, a w § 515 wskazano, że to ustalenie to „nie dotyczy” na terenie elementarnym.

2. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 191 położonej na obszarze terenu elementarnego 51.MN/U. Składający uwagę wnosi o zmianę w § 633 ust. 1 powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 350 m².

3. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 191 położonej na obszarze terenu elementarnego 51.MN/U. Składający uwagę wnosi o dopisanie paragrafu o treści: „dopuszcza się lokalizację budynków w formie zabudowy szeregowej to jest bezpośrednio przy granicy działki”.

5. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 191 położonej na obszarze terenu elementarnego 51.MN/U. Składający uwagę wnosi o likwidację oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy w odległości 11 m od KD.01-L, której nie ma w tekście planu.

8. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 191 położonej na obszarze terenu elementarnego 51.MN/U. Składający uwagę wnosi o wyłączenie z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 17 wraz z usunięciem wszystkich zapisów w projekcie planu dotyczących ochrony tego obiektu ze względu na jego wartości historyczno-kulturowe (§ 643 ust. 1).

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki położone w granicach terenu elementarnego 03.U, którego dotyczy § 83 stanowią własność prywatną, a położone w granicach terenu elementarnego 41.U, którego dotyczy § 515 stanowią własność Gminy Krokowa. Ta różnica własności uzasadnia różnicę treści ustaleń stawki procentowej oraz brak możliwości zmiany treści ustalenia.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa dla miejscowości Białogóra dopuszczona powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych to min. 1000 m².

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 3:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na obszarze miejscowości Białogóra nie występują formy zabudowy szeregowej, tj. lokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki. Jednocześnie projekt planu dopuszcza realizację budynków w formie ciągu osobnych lokali, które stanowiąc będą jeden budynek i przypominały będą zabudowę szeregową.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na rysunku planu nie ma linii zabudowy, o której mowa w uwadze.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 8:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wpisanie do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego i nie leży w kompetencji organów Gminy Krokowa. Jednakże Wójt Gminy Krokowa wystąpi do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z informacją o złożonej uwadze i zapytaniem o decyzję PWKZ dotyczącego przedmiotowego budynku.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

4) uwaga wniesiona dnia 06.11.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działki nr 37 położonej na obszarze terenów elementarnych: 68.MN/U i KD.03-D. Składający uwagę nie wyraża zgody na budowę, która wg projektu planu przebiega przez część przedmiotowej działki.

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebiegająca przez obszar działki projektowana droga KD.03-D stanowić ma drogę publiczną, która obsługiwała będzie tereny położone w jej sąsiedztwie, ale jednocześnie będzie istotnym elementem systemu komunikacyjnego całej miejscowości. Jej przebieg wyznaczony został bowiem w taki sposób, aby droga ta stanowiła odciążenie dla ruchu, który obecnie odbywa się po ulicy Morskiej – głównym deptaku miejscowości. Nadmienić należy także, że droga ta wyznaczona jest również w aktualnie obowiązującym na obszarze wsi Białogóra miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku), a w związku z tym nie stanowi całkowicie nowego elementu zagospodarowania terenów wprowadzonego przez przedmiotowy projekt planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

5) uwaga wniesiona dnia 06.11.2017 r. przez przedstawiciela osoby fizycznej, jako podtrzymanie uwag zgłoszonych w trakcie dyskusji publicznej, treść uwag:

Uwagi dotyczą obszaru działek nr 571 i 572 położonych na obszarze terenu elementarnego 17.ML. Składający uwagi wnosi o:

1. Ponowne zwrócenie się do Dyrektora Regionalnego Ochrony Środowiska w Gdańsku o dokonanie analizy zasadności i potrzeby utrzymania 100 m pasa otuliny dla Rezerwatu Białogóra i dokonanie zmian w wydanych zarządzeniach (...) umożliwiając właścicielowi nieruchomości stanowiącej działki nr 571 i 572 zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wykorzystanie nieruchomości w sposób przewidziany w projektowanym planie jako nieruchomości zabudowy lotniskowej z możliwością zabudowy tj. na zasadach wskazanych w dziale XVIII projektu m.p.z.p.

3. Zwolnienie (nie orzekanie) kaźdoczesnych wlaścicieli działek nr 571 i 572 z opłaty planistycznej oraz przyszłych opłat z tytułu posiadanych nieruchomości w zakresie w jakim wynika z uchwalenia projektowanego m.p.z.p. i zmiany przeznaczenia oraz wykorzystania terenu.

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wystąpienie o zmianę zarządzeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nie należy do określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury sporządzania planu miejscowego.

Jednakże – zgodnie z wnioskami zawartymi w złożonej uwadze – Wójt Gminy Krokowa wystąpi ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o dokonanie analizy zasadności i potrzeby utrzymania 100 m pasa otuliny dla Rezerwatu Białogóra.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 3:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan miejscowy sporządzany jest zgodnie z procedurą i w zakresie określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy. Przepisy te nie przewidują zwolnień z opłat. Jednym z obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego jest stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli wartość nieruchomości się nie zmienia – opłata taka nie będzie pobierana. Nie jest możliwe zwolnienie od tej opłaty kaźdoczesnych wlaścicieli działek.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

6) uwaga wniesiona dnia 06.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/21 i innych działek położonych na obszarach terenów elementarnych: 06.ML, 07.ML, 08.ML. Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów: 06.ML, 07.ML, 08.ML z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie dla wniosku stanowi iż w otoczeniu znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN/U). Zmiana przeznaczenia wprowadzi spójność w przeznaczeniu terenów w tym rejonie, nie wpłynie negatywnie na chronione obszary przyrody w sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

7) uwaga wniesiona dnia 06.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/28 i innych działek położonych na obszarach terenów elementarnych: 06.ML, 07.ML, 08.ML. Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów: 06.ML, 07.ML, 08.ML z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie dla wniosku stanowi iż w otoczeniu znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN/U). Zmiana przeznaczenia wprowadzi spójność w przeznaczeniu terenów w tym rejonie, nie wpłynie negatywnie na chronione obszary przyrody w sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

8) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwagi dotyczą obszaru działki nr 166/32 położonej na obszarze terenu elementarnego 05.MN/U. Składający uwagę nie zgadzają się z:

1. wyznaczeniem linii zabudowy w odległości 6 m od jej granicy – na innych nieruchomościach przy tej samej ulicy jest 4 m;

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenie odległości obowiązujących linii zabudowy od granic działek ma na celu kształtowanie walorów kompozycyjnych, krajobrazowych ale i użytkowych zespołów zabudowy i wynika z istniejącego zagospodarowania zarówno przedmiotowych działek jak i działek położonych w sąsiedztwie, a zwłaszcza istniejącej zabudowy. W przypadku terenu 05.MN/U na jego obszarze wyznaczone zostały zarówno linie zabudowy w odległości 4 m od granic działek jak i 6 m do granic działek. Na terenach sąsiadujących (09.MN/U, 37.MN/U, 38.MN/U) zostały wyznaczone obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek. Dla przedmiotowej działki właściwe jest wyznaczenie tej linii zabudowy w odległości 6 m od granicy działki.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

9) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

Uwagi dotyczą obszaru działki nr 166/34 położonej na obszarze terenu elementarnego 05.MN/U oraz działki nr 166/33 położonej na obszarze terenu elementarnego KDW.05. Składający uwagę wnioskuje o:

4. zmniejszenie terenu drogi (KDW.05) o całość działki nr 166/33.

Uwaga pkt 4:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 166/33 stanowi własność Gminy Krokowa, a przedstawiona na rysunku projektu planu szerokość drogi KDW.05 jest niezbędna dla zapewnienia właściwych warunków ruchu po tej drodze i obsługi terenów do niej przylegających, w tym zjazdów na tę drogę z działek do niej przylegających.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

10) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

1. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 423/2 położonej na obszarze terenu elementarnego 11.R. Składający uwagę wnioskuje o wykreślenie § 160 w całości.

2. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 423/2 położonej na obszarze terenu elementarnego 11.R. Składający uwagę wnioskuje o wykreślenie § 162 w całości.

6. Uwaga dotyczy obszaru działki nr 416 położonej na obszarze terenu elementarnego 09.MN/U. Składający uwagę wnioskuje o wykreślenie § 162 w całości.

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 160 projektu planu ustala zakaz lokalizacji zabudowy. Działka nr 423/2 położona jest w całości w strefie ochronny Rezerwatu Białogóra, dla której z planu ochrony rezerwatu wynika zakaz utwardzania powierzchni gruntu. Stąd wprowadzony zakaz lokalizacji zabudowy.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 162 projektu planu ustala zakaz utwardzania powierzchni gruntu na obszarze wyznaczonej strefy ochronny Rezerwatu Białogóra. Zakaz ten wynika z planu ochrony rezerwatu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 6:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 162 projektu planu nie dotyczy obszaru działki nr 432 i terenu elementarnego 09.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

11)uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwag:

3. *Uwaga dotyczy obszaru działki nr 417 położonej na obszarze terenu elementarnego 09.MN/U. Składający uwagę wnioskują o wykreślenie § 162 w całości.*

4. *Uwaga dotyczy obszaru działki nr 431 położonej na obszarze terenu elementarnego 10.R. Składający uwagę wnioskują o wykreślenie § 160 w całości.*

5. *Uwaga dotyczy obszaru działki nr 431 położonej na obszarze terenu elementarnego 10.R. Składający uwagę wnioskują o wykreślenie § 162 w całości.*

Uwaga pkt 3:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 162 projektu planu nie dotyczy obszaru działki nr 417 i terenu elementarnego 09.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 4:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 160 projektu planu ustala zakaz lokalizacji zabudowy. Działka nr 417 położona jest niemalże w całości w całości w strefie ochronny Rezerwatu Białogóra, dla której z planu ochrony rezerwatu wynika zakaz utwardzania powierzchni gruntu. Pozostała, położona poza strefą, część działki jest zbyt mała, aby można było na jej obszarze lokalizować zabudowę, w szczególności w sytuacji, gdy dojazd do niej odbywałby się poprzez tereny położone w strefie z zakazem utwardzania gruntu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 162 projektu planu ustala zakaz utwardzania powierzchni gruntu na obszarze wyznaczonej strefy ochronny Rezerwatu Białogóra. Zakaz ten wynika z planu ochrony rezerwatu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

12)uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

Uwagi dotyczą obszaru działki nr 188/2 położonej na obszarze terenu elementarnego 42.MN/U. Składający uwagę wnioskują o:

2. *skreślenie w całości: (..) §528 ust. 1 (...)- budynek nie posiada żadnych wartości kulturowych. Dla budynku oznaczonego w projekcie planu nr 22 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę na przebudowę budynku mieszkalnego.*

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wpisanie do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego i nie leży w kompetencji organów Gminy Krokowa. Jednakże Wójt Gminy Krokowa wystąpi do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z informacją o złożonej uwadze i zapytaniem o decyzję PWKZ dotyczącą przedmiotowego budynku i terenu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

13) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działek nr 166/16 i 166/17 oraz innych działek położonych na obszarach terenów elementarnych: 06.ML, 07.ML, 08.ML. Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów: 06.ML, 07.ML, 08.ML z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i funkcji usługowych. Uzasadnienie dla wniosku stanowi iż w otoczeniu znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN/U). Zmiana przeznaczenia wprowadzi spójność w przeznaczeniu terenów w tym rejonie, nie wpłynie negatywnie na chronione obszary przyrody w sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

14) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwag:

Uwaga dotyczy obszaru działki nr 162/16 położonej na obszarze terenu elementarnego: 04.MM/U. Składający uwagę wnoszą o:

5. wykluczenie § 52 i wprowadzenie ogólnych przepisów Prawa Budowlanego.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Celem wprowadzenia ustaleń § 52 jest kształtowanie ładu przestrzennego i wysokiego standardu zagospodarowania nieruchomości przylegających do ulicy Morskiej, jako głównego elementu systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości (zgodnie z zapisami § 15 projektu planu).

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

15) uwaga wniesiona dnia 07.11.2017 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/29 oraz innych działek położonych na obszarach terenów elementarnych: 06.ML, 07.ML, 08.ML. Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów: 06.ML, 07.ML, 08.ML z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie dla wniosku stanowi iż w otoczeniu znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN/U). Zmiana przeznaczenia wprowadzi spójność w przeznaczeniu terenów w tym rejonie, nie wpłynie negatywnie na chronione obszary przyrody w sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

16) uwagi wniesione ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 12 października 2017 r. nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra, gmina Krokowa, treść uwag:

1. nieaktualna mapa, na której jest opracowany projekt planu miejscowego;
4. konieczność wprowadzenia korekt granic strefy ochronnej od Rezerwatu „Białogóra” poprzez wystąpienie do RDOŚ o zmianę stosownych przepisów planu ochrony rezerwatu;
5. wniosek o zmianę przeznaczenia terenów 06.ML, 07.ML i 08.ML z terenów zabudowy letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6. brak zgody na przebieg drogi KD.03-D przez teren działki nr 37.

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapa, na której opracowywany jest projekt planu miejscowego musi być aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania planu. Mapa, na której opracowany jest rysunek projektu planu została pozyskana w roku 2012, kiedy Rada Gminy przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu. Niezgodności stanu istniejącego w roku 2017 z sytuacją na mapie nie mają istotnego znaczenia, albowiem zagospodarowanie legalne, nawet jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu, zachowuje swoją ważność i pozostaje legalne.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 4:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa ochrony Rezerwatu „Białogóra” wynika z planu ochrony tego rezerwatu. Wystąpienie o zmianę zarządzeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nie należy do określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury sporządzania planu miejscowego.

Jednakże – zgodnie z wnioskami zawartymi w złożonej uwadze – Wójt Gminy Krokowa wystąpi ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o dokonanie analizy zasadności i potrzeby utrzymania 100 m pasa otuliny dla Rezerwatu Białogóra.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 6:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przebiegająca przez obszar działki nr 37 projektowana droga KD.03-D stanowić ma drogę publiczną, która obsługiwała będzie tereny położone w jej sąsiedztwie, ale jednocześnie będzie istotnym elementem systemu komunikacyjnego całej miejscowości. Jej przebieg wyznaczony został bowiem w taki sposób, aby droga ta stanowiła odciążenie dla ruchu, który obecnie odbywa się po ulicy Morskiej – głównym deptaku miejscowości. Nadmienić należy także, że droga ta wyznaczona jest również w aktualnie obowiązującym na obszarze wsi Białogóra miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku), a w związku z tym nie stanowi całkowicie nowego elementu zagospodarowania terenów wprowadzonego przez przedmiotowy projekt planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

§ 3.

1. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. dniach od 30.12.2021 r. do 28.01.2022 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Gminy w Krokowej w dniu 20.01.2022 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 11.02.2022 r. wniesione zostały 34 pisma zawierających uwagi.

2. Rada Gminy Krokowa rozstrzyga o następującym sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w ustępie 1, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Krokowa w Zarządzeniu Nr 0050.51.2022 z dnia 03 marca 2022 roku:

1) uwaga wniesiona dnia 17.01.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 196/1 położonej na obszarze terenu elementarnego 50.MN/U. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie możliwości rozbudowy istniejącego budynku usługowego o 100 m², co umożliwi ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej o powierzchni 350 m². Obecne parametry nie zabezpieczają funkcjonalności prowadzonej działalności, szczególnie w sezonie letnim.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Na obszarze strefy plan miejscowy ustala warunki zagospodarowania nieruchomości, których celem jest m.in. właściwe zachowanie zabytku. Warunki te uzgadniane są z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wśród wskazanych w projekcie planu warunków dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów należą m.in.:

intensywność zabudowy: minimalna: 0,1; maksymalna: 1,35;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy działek, rozumianej jako suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki (dla działek lub ich części położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej) 40%;

maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego (dla działek lub ich części położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej): 300 m²,

maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

Projekt planu zawiera identyczne ustalenia dla innych terenów położonych w sąsiedztwie terenu 50.MN/U. Ponadto, w konsekwencji, zwiększenie parametrów zabudowy i zagospodarowania działek w granicach jednego terenu wymagało będzie wprowadzenia korekt w ustaleniach dla innych terenów. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zabezpieczają efektywne wykorzystanie nieruchomości przy zachowaniu historycznego charakteru zagospodarowania wsi Białogóra, w tym w szczególności jej części centralnej, oraz zachowania kameralnego krajobrazu zabudowy wsi, w którym nie dominują duże bryły budynków, obce dla lokalnych tradycji budowlanych.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

2) uwagi wniesione dnia 21.01.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

1. „Wniosek o wpisanie 4 m jako szerokości drogi dojazdowej do działki nr 342 – tereny elementarne 32.MN/U i 31.MN/U.”

2. „Wniosek o wprowadzenie korekt do linii rozgraniczających drogi KDW.27 w taki sposób aby nowo wybudowane na działce nr 197/3 domki nie były zlokalizowane bliżej niż 3 m od tej drogi.”

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dojazd do działki nr 342 odbywa się po terenie działki nr 203/3 o zmiennej szerokości od 3 do 3,5 m. Jest to dojazd wyłącznie do działki nr 342. Poszerzenie tego dojazdu wiązałoby się z koniecznością zajęcia na ten cel części terenów działek sąsiednich, które nie należą do tego samego właściciela co działka nr 342.

Uwaga pkt 2 – nieuwzględniona.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sposób przeprowadzenia linii rozgraniczających drogi KDW.27 (obecnie KDW.26) był konsultowany ze składającym uwagę. Obecny przebieg powoduje zbliżenie jednego domku do drogi na odległość ok 1 m. Pozostałe domki znajdują się w odległości większej niż 3 m od linii rozgraniczających tej drogi. Zmiana przebiegu pasa drogowego drogi KDW.27 (obecnie KDW.26) na taki, który byłby odsunięty na odległości ponad 3 m od realizowanych domów spowodowałaby konieczność zajęcia znacznych powierzchni (niemal 3 razy tyle co z działki 197/3) działek położonych po przeciwnej stronie projektowanego pasa drogi KDW.27 (obecnie KDW.26) tę drogę. Tereny położone po przeciwnej stronie projektowanego pasa drogi KDW.27 (obecnie KDW.26) są własnością innych podmiotów niż składający uwagę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

3)uwagi wniesione dnia 21.01.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

1.,,*Działka nr 56/1 jest zabudowana, a jej powierzchnia ma być bardzo mocno pomniejszona o pas drogowy. Wniosek o pozostawienie granic drogi w aktualnym przebiegu.*"

2.,,*Umożliwienie na działkach nr 54/1 i 55/1 lokalizacji domków letniskowych jak na sąsiadujących terenach.*"

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z projektem planu północna część działki nr 56/1 jest przeznaczona na poszerzenie publicznej drogi gminnej oznaczonej KD.18.D. Aktualnie droga ta ma zmienną szerokości od 10 do 13,5 m z przewężeniem do 7,5 m na wysokości działki nr 56/1. Z powierzchni ok. 981 m² na poszerzenie drogi projekt planu przewiduje ok. 135 m². Droga KD.18.D jest jedną z głównych dróg publicznych w Białogórze, która współtworzy główny ruszt, system komunikacyjny dla całej miejscowości. Intensyfikacja ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego w tym rejonie wsi, bezpośrednio sąsiadującym z jej centrum wymaga zastosowania takich parametrów pasa drogowego, które pozwolą na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników i odpowiednich warunków funkcjonowania na terenach przylegających do dróg.

Zwrócić należy uwagę na zapis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*” oraz na ustalenie § 53 projektu planu: „*Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem*”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu umożliwi lokalizację domków letniskowych na przedmiotowych działkach i nie wymaga wprowadzenia zmian.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

4)uwaga wniesiona dnia 27.01.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwagi:

„*Wniosek o włączenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodnich części działek 527 oraz 536.*”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe działki położone są poza granicami terenów objętych planem miejscowym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

5) uwaga wniesiona dnia 27.01.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„W projekcie nie uwzględniono ochrony terenów przyrodniczych, które przylegają do działek i stanowią element Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu uwzględnia wszystkie tereny chronione pod względem przyrodniczym, zarówno te, w granicach których położona jest wieś Białogóra, jak i te położone w sąsiedztwie miejscowości. Ustalenia dotyczące tych terenów zawarte są w szczególności w § 23–26 projektu planu oraz innych jego zapisach dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

6) uwaga wniesiona dnia 28.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 11, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy koliduje z rozpoczętą inwestycją budowlaną domu jednorodzinnego, prowadzoną zgodnie z pozwoleniem na budowę.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zwrócić należy uwagę na zapis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” oraz na ustalenie § 53 projektu planu: „Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem”. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy nie obowiązuje więc budynków, dla których uzyskane zostało stosowne pozwolenie na budowę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

7) uwaga wniesiona dnia 28.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 9, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie obejmuje działki nr 46/4. Działka ta została bezpodstawnie przejęta przez Gminę Krokowa, podczas podziału pomiędzy współwłaścicielami działki nr 46, który nie został sfinalizowany notarialnie.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu wyłączają działkę z pasa drogowego drogi KD.01.L i włączają do terenów przeznaczonych pod zabudowę – teren 63.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

8) uwaga wniesiona dnia 28.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 10, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wnioskuje o likwidację zapisu o strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Białogóra, ujętego w ewidencji zabytków, usytuowanej na działce nr 46/1. Zapis ten uważam za bezpodstawny, gdyż źródła historyczne nie podają przebiegu w/w stery we wsi Białogóra w tym miejscu.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część obszaru objętego planem miejscowym ujęta została przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wojewódzkiej ewidencji zabytków. O granicach obszaru ujętego w ewidencji zabytków zdecydował Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wójt gminy ma obowiązek ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tych zabytków, które ujęte są w ewidencji wojewódzkiej.

Wojewódzki konserwator zabytków wyznacza także warunki ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków znajdujących się na obszarze objętym planem miejscowym. Granice terenów strefy ochrony konserwatorskiej na obszarze miejscowości Białogóra zostały wyznaczone przez Pomorskiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako warunki ochrony konserwatorskiej, które muszą zostać wprowadzone do projektu przedmiotowego planu miejscowego.

Działka nr 46/1 położona jest częściowo w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i w tej części stanowi zabytek, dla którego – zgodnie z wymaganiami wojewódzkiego konserwatora zabytków – do projektu planu wprowadzone zostały ustalenia ochronne w postaci strefy ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

9) uwaga wniesiona dnia 25.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 7, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie obejmuje działki nr 46/4. Działka ta została bezpodstawnie przejęta przez Gminę Krokowa, podczas podziału pomiędzy współwłaścicielami działki nr 46, który nie został sfinalizowany notarialnie.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu wyłączają działkę z pasa drogowego drogi KD.01.L i włączają do terenów przeznaczonych pod zabudowę – teren 63.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

10) uwaga wniesiona dnia 25.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 8, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wnioskuje o likwidację zapisu o strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Białogóra, ujętego w ewidencji zabytków, usytuowanej na działce nr 46/1. Zapis ten uważam za bezpodstawny, gdyż źródła historyczne nie podają przebiegu w/w stery we wsi Białogóra w tym miejscu.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część obszaru objętego planem miejscowym ujęta została przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wojewódzkiej ewidencji zabytków. O granicach obszaru ujętego w ewidencji zabytków zdecydował Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wójt gminy ma obowiązek ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tych zabytków, które ujęte są w ewidencji wojewódzkiej.

Wojewódzki konserwator zabytków wyznacza także warunki ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków znajdujących się na obszarze objętym planem miejscowym. Granice terenów strefy ochrony konserwatorskiej na obszarze miejscowości Białogóra zostały wyznaczone przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako warunki ochrony konserwatorskiej, które muszą zostać wprowadzone do projektu przedmiotowego planu miejscowego.

Działka nr 46/1 położona jest częściowo w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i w tej części stanowi zabytek, dla którego – zgodnie z wymaganiami wojewódzkiego konserwatora zabytków – do projektu planu wprowadzone zostały ustalenia ochronne w postaci strefy ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

11) uwaga wniesiona dnia 25.01.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 6, złożona przez tę samą osobę), treść uwagi:

„Wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy koliduje z rozpoczętą inwestycją budowlaną domu jednorodzinnego, prowadzoną zgodnie z pozwoleniem na budowę.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zwrócić należy uwagę na zapis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” oraz na ustalenie § 53 projektu planu: „Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje

się za zgodne z planem”. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy nie obowiązuje więc budynków, dla których uzyskane zostało stosowne pozwolenie na budowę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

12)uwagi wniesione dnia 25.01.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

„Uwagi dotyczą obszaru działek nr 802 i 803 położonych na obszarze terenów 54.MN/U i 55.ZL:

1.na terenach obszarach położonych w granicach terenu 55.ZL – zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy działek – z 10% na 30%;

2.na terenach obszarach położonych w granicach terenu 54.MN/U – zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy działek – z 20% na 30%.”

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 55.ZL stanowi użytek leśny i przylega do dużego kompleksu leśnego jako jego część. W projekcie planu został on przeznaczony pod tereny lasów, na których – zgodnie z ustawą o lasach – dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną lub wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej. Ustalony w projekcie planu 10%-procentowy wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działek dla takich terenów, na których możliwa jest lokalizacja wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną lub wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej jest optymalny i wystarczający.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 54.MN/U położony jest na obrzeżach terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze miejscowości Białogóra. Zgodnie z przyjętymi założeniami dotyczącymi kształtowania intensywności zagospodarowania terenów, a przez to krajobrazu miejscowości, zabudowa i zagospodarowanie na działkach powinno ulegać stopniowemu rozproszeniu (zmniejszeniu intensywności ich zagospodarowania) wraz z oddalaniem się od centrum miejscowości. Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy działek – 20%, jest także ustalony na wszystkich terenach położonych w sąsiedztwie przedmiotowych działek, a także na innych terenach położonych na obrzeżach miejscowości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

13)uwaga wniesiona dnia 04.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/28 położonej na obszarach terenu 06.ML. Zmiana przeznaczenia z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną wnosi się o podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 co najmniej do wartości 0,5.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

14)uwaga wniesiona dnia 07.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/21 położonej na obszarach terenu 07.ML. Zmiana przeznaczenia z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną wnosi się o podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 co najmniej do wartości 0,5.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

15) uwaga wniesiona dnia 09.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/29 położonej na obszarach terenu 06.ML. Zmiana przeznaczenia z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną wnosi się o podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 co najmniej do wartości 0,5.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

16) uwagi wniesione dnia 10.02.2022 r. przez osobę fizyczną, treść uwag:

2.,,Ustalenia ogólne – w § 37 ust. 1 i 2 dopisać, że powyższe ustalenia dotyczą tylko i wyłącznie miejsc, gdzie znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, bądź dokumentacja potwierdza, że takowe były;”

3.,,Ustalenia ogólne – w § 52 ust. 3 skreślenie „do 120 dni”, a w to miejsce zapis „na okres ponad 120 dni”;”

4.,,Ustalenia dla terenu 03.U – § 74 ust. 1 podana powierzchnia minimalna 800 m² dla nowo wydzielanych działek jest bezzasadna, gdyż wszystkie działki na tym terenie elementarnym są mniejsze niż 800 m².”

5.,,Ustalenia dla terenu 03.U – w § 83 skreślenie dotychczasowego zapisu w całości i zastąpienie go zapisem o treści z § 504 w całości.”

6.,,Ustalenia dla terenu 64.MN/U (jak wynika z tego i innych zapisów, wskazanych § itp., składający uwagę popełnił omyłkę pisarską i miał na myśli teren 63.MN/U) – wniosek o zapis wprost, że w uwidocznionym na rysunku planu pasie buforowym o szerokości 20 m (15m+5m) dla strefy ochrony konserwatorskiej zabudowa jest możliwa.”

7.,,Ustalenia dla terenu 64.MN/U (jak wynika z tego i innych zapisów, wskazanych § itp., składający uwagę popełnił omyłkę pisarską i miał na myśli teren 63.MN/U) – w § 766 ust. 1 zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².”

8.,,Ustalenia dla terenu 64.MN/U (jak wynika z tego i innych zapisów, wskazanych § itp., składający uwagę popełnił omyłkę pisarską i miał na myśli teren 63.MN/U) – w § 77_1. zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku: 250 m²; zmiana maksymalnej wysokości zabudowy: 4 kondygnacje.”

9.,,Ustalenia dla terenu 64.MN/U (jak wynika z tego i innych zapisów, wskazanych § itp., składający uwagę popełnił omyłkę pisarską i miał na myśli teren 63.MN/U) – dostosowanie wszystkich pozostałych zapisów dla terenu elementarnego 64.MN/U do zmienionych powyżej wielkości.”

10.,,Ustalenia dla całego obszaru objętego planem – doprowadzenie do spójności projektu tj. zgodności tekstu z mapą w powiązaniu z istniejącym rzeczywistym stanem wsi Białogóra.”

11.,,Ustalenia dla terenu KD.01-L – wykreślenie zapisów w § 849. 1) i 2) w całości.”

12.,,Ustalenia dla terenu KD.01-L – w § 851 zmiana szerokości pasa drogowego do faktycznie realnie istniejącej szerokości.”

13.,,Ustalenia dla terenu KD.01-L – Skreślenie § 854 w całości.”

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia § 37 ust 1 i 2 dotyczą całych obszarów (a nie bliżej nieokreślonych miejsc), które zostały ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oraz położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Nieruchomych i Archeologicznych, a których ochrona wynika z przepisów szczególnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z tym nie ma możliwości wprowadzenia wnioskowanych korekt do zapisów projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Do projektu planu zostaną wprowadzone stosowne zmiany wydłużające terminy, o których w § 52 ust. 3 i 4 projektu planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 3:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w § 74 ust. 1 minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych uwzględnia nie tylko stan istniejący, ale możliwe do przeprowadzenia procedury geodezyjne związane ze scalaniem działek i ponownym ich podziałem.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 4:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: § 83 dotyczy stawek procentowych dla terenów własności innej niż gminna, natomiast § 504 dotyczy terenów będących własnością Gminy Krokowa. Z tej różnicy wynikają konsekwencje w naliczaniu i pobieraniu przez „wójta, burmistrza lub prezydenta” opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz różnice w wysokości stawek ustalonych dla tych terenów w projekcie planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga jest niezasadna – na rysunku ani w ustaleniach projektu planu nie ma żadnego pasa buforowego związanego ze strefą ochrony konserwatorskiej. Takie ustalenie zawierał projekt planu wykładany do publicznego wglądu poprzednim razem, ale aktualny projekt już go nie zawiera.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 6:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 64.MN/U jest terenem już niemalże w całości zainwestowanym i potencjalne warunki jego wprowadzania na jego obszarze kolejnych podziałów wskazują, na konieczności zastosowania ustalonego w projekcie planu wskaźnika. Ponadto teren 64.MN/U położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i takie wartości dla nowo wydzielanych działek zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Natomiast na terenie 63.MN/U projekt planu ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m². Nie istnieją żadne podstawy merytoryczne ani prawne do wprowadzania wnioskowanych zmian.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 7:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 64.MN/U jest terenem już niemalże w całości zainwestowanym i ustalenia na jego obszarze możliwości lokalizacji budynków znacznie większych i znacznie wyższych niż budynki obecnie istniejące nie znajduje żadnego uzasadnienia. Ponadto teren 64.MN/U położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i takie wartości dla nowo wydzielanych działek zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Natomiast na terenie 63.MN/U projekt planu ustala znacznie wyższe wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku, tj. w zależności od położenia działki od 160 do 300 m². Także w przypadku terenu 63.MN/U zmiana maksymalnej wysokości zabudowy na 4 kondygnacje nie znajduje żadnego uzasadnienia. Taka wysokość nie została ustalona dla żadnego z terenów objętych przedmiotowym planem.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 8:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wobec braku potrzeb wprowadzania zmian wynikających z uwzględniania uwag pkt 5-7 nie istnieje potrzeba wprowadzania żadnych zmian do projektowanych ustaleń ani dla terenu 63.MN/U ani 64.MN/U.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 9:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującymi przepisami mapa, na której opracowywany jest projekt planu miejscowego musi być aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania planu. Mapa, na której opracowany jest rysunek projektu planu została pozyskana w roku 2012, kiedy Rada Gminy przystąpiła do sporządzania przedmiotowego planu. Niezgodności stanu istniejącego w roku 2017 z sytuacją na mapie nie mają istotnego znaczenia, albowiem zagospodarowanie legalne, nawet jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu, zachowuje swoją ważność i pozostaje legalne.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 10:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia zawarte w § 849 pkt 1 i 2 należą do obowiązkowego zakresu ustaleń planu i nie ma możliwości ich wykreślenia. Ich zapisy zostały jednakże skorygowane i dostosowane do aktualnego stanu geodezyjnego.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 11:

ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezasadna. Przedstawiony w projekcie planu pas drogowy drogi oznaczonej KD.01-L przebiega w aktualnych granicach pasa drogowego i nie zawiera żadnych poszerzeń, zwężeń ani innych korekt jego szerokości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 12:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia dotyczące nawierzchni drogi zostało prowadzone jako warunek ochrony zabytkowego układu przestrzennego przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

17)uwaga wniesiona dnia 10.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działek nr 166/26 i 166/27 położonych na obszarze terenu 06.ML. Zmiana przeznaczenia z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną wnosi się o podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 co najmniej do wartości 0,5.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

18)uwaga wniesiona dnia 10.02.2022 r. przez osoby fizyczne (kopia uwagi pkt 14, złożona przez te same osoby fizyczne), treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/21 położonej na obszarach terenu 07.ML. Zmiana przeznaczenia z terenu pod zabudowę letniskową na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną wnosi się o podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 co najmniej do wartości 0,5.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

19)uwaga wniesiona dnia 09.02.2022 r. przez kancelarię radców prawnych reprezentującą osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działek nr 166/16 i 166/17 położonych na obszarze terenu 07.ML. Dokonanie przekształcenia działek z letniskowych na działki budowlane.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obie działki są już działkami budowlanymi w rozumieniu zarówno art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie wymagają żadnych dalszych przekształceń. Są one działkami budowlanymi, które przedmiotowy projekt planu miejscowego przeznaczają pod tereny zabudowy letniskowej. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

20)uwaga wniesiona dnia 09.02.2022 r. przez Nadleśnictwo Choczewo, treść uwagi:

„Uwagi techniczne dotyczące numerów działek i numerów terenów w prognozie oddziaływania na środowisko.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga bezprzedmiotowa. Zgodnie z art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wnoszone są do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie do prognozy oddziaływania na środowisko.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

21) uwaga wniesiona dnia 11.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwagi:

„Uwaga dotyczy obszaru działki nr 166/29 położonej na obszarze terenu 06.ML. Wniosek o przekwalifikowanie działki na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania dla wsi Białogóra (Uchwała Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 roku) tereny te przeznaczone są na projektowany zespół zabudowy letniskowej. Z uwagi na położenie i wielkość działek wskazane jest utrzymanie przeznaczenia działek dla zabudowy letniskowej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

22) uwaga wniesiona dnia 15.02.2022 r. przez osobę fizyczną (kopia uwagi pkt 4), treść uwagi:

„Wniosek o włączenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodnich części działek 527 oraz 536.”

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe działki położone są poza granicami terenów objętych projektowanym planem miejscowym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

23) uwagi wniesione dnia 11.02.2022 r. przez osoby fizyczne, treść uwag:

Uwagi dotyczące obszaru działki nr 211 położonej na obszarze terenu 52.MN/U:

1. „Rezygnacja z projektowanego szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż północnej granicy terenu na styku z drogą KD.18-D, zastąpienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej drogę nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę.”

2. „Pozostawienie w obecnej szerokości drogi KD.15-D oraz nadanie jej statusu drogi wewnętrznej.”

3. „Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy z 0,5 do 1,30.”

4. „Zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 55% do 20%.”

5. „Zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy działek z 20% do 40%.”

6. „Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku z 250 m² do 300 m².”

Uwagi dotyczące obszaru działki nr 162/16 położonej na obszarze terenu 04.MN/U:

7. „Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,75 do 1,0.”

8. „Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku dla działek położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej z 160 m² do 300 m².”

9. „Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1000 m² do 800 m².”

10. „Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 20%.”

11. „Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki z 30% do 40%.”

Uwaga pkt 1:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Szpaler zieleni wysokiej oraz odsunięta od granicy drogi nieprzekraczalna linia zabudowy były warunkami konserwatorskimi, warunkującymi pozytywne uzgodnienie projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto, w § 53 projektu planu zapisano: „Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem”. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy nie obowiązuje więc budynków, dla których uzyskane zostało stosowne pozwolenie na budowę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 2:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga KD.15-D jest drogą publiczną, uznaną za taką stosowna uchwałą Rady Gminy Krokowa, ponadto jest istotnym elementem całościowego systemu dróg publicznych miejscowości, który tworzy trzon dla systemu dróg wewnętrznych. Status drogi publicznej wymaga dostosowania szerokości jej pasa drogowego do parametrów przewidzianych w przepisach szczególnych oraz powiązania jej zarówno z innymi odcinkami, przebiegającymi w sąsiedztwie (nawet 16,5 m), a pełna jej funkcjonalności zostanie uzyskana dopiero po poszerzeniu jej pasa drogowego i budowie drogi w docelowych parametrach.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 3:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w uzasadnieniu do uwagi tereny są położone w sąsiedztwie, ale mają zupełnie inne uwarunkowania lokalizacyjne niż teren 52.MN/U. Na wszystkich innych, sąsiadujących z terenem 52.MN/U, które posiadają podobne do niego uwarunkowania lokalizacyjne (np. 53.MN/U, 58.MN/U, 59.MN/U, 49.MN/U, 46.MN/U) projekt planu przewiduje ustalenie takich samych wskaźników jak na terenie 52.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 4:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w uzasadnieniu do uwagi tereny są położone w sąsiedztwie, ale mają zupełnie inne uwarunkowania lokalizacyjne niż teren 52.MN/U. Na wszystkich innych, sąsiadujących z terenem 52.MN/U, które posiadają podobne do niego uwarunkowania lokalizacyjne (np. 53.MN/U, 58.MN/U, 59.MN/U, 49.MN/U, 46.MN/U) projekt planu przewiduje ustalenie takich samych wskaźników jak na terenie 52.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 5:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w uzasadnieniu do uwagi tereny są położone w sąsiedztwie, ale mają zupełnie inne uwarunkowania lokalizacyjne niż teren 52.MN/U. Na wszystkich innych, sąsiadujących z terenem 52.MN/U, które posiadają podobne do niego uwarunkowania lokalizacyjne (np. 53.MN/U, 54.MN/U, 58.MN/U, 49.MN/U, 46.MN/U) projekt planu przewiduje ustalenie takich samych wskaźników jak na terenie 52.MN/U.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 6:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazany w uzasadnieniu do uwagi teren 51.MN/U jest terenem współtworzącym ściśle centrum miejscowości Białogóra, na którym istnieją już obiekty o dużej powierzchni zabudowy. Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 7:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazany w uzasadnieniu do uwagi teren 5.MN/U, choć położony w sąsiedztwie to posiada zupełnie inne uwarunkowania lokalizacyjne niż teren 04.MN/U. Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 8:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazany w uzasadnieniu do uwagi teren 63.MN/U, choć położony w sąsiedztwie to posiada zupełnie inne uwarunkowania lokalizacyjne niż teren 04.MN/U. Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 9:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 10:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

Uwaga pkt 11:

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w ustaleniach parametry zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i są wprowadzone do projektu planu jako tożsame we wszystkich terenach posiadających te same lub podobne uwarunkowania lokalizacyjne, takie jak np. położenie na obszarze miejscowości i odległości od jej centrum, istniejące zagospodarowanie, położenie w strefie ochrony konserwatorskiej.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KROKOWA: Rada Gminy Krokowa podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Krokowa.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Krokowa

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy krokowa oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych
Rada Gminy Krokowa rozstrzyga co następuje:

Rozstrzygnięcie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa, sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa”.

Rada Gminy Krokowa rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jedną z kategorii zadań własnych gminy obejmuje infrastrukturę techniczną. Pod pojęciem infrastruktury technicznej (zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) należy rozumieć – budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz; działalności w zakresie telekomunikacji.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa, stanowią:

- a) budowa i modernizacja publicznych dróg gminnych;
- b) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących jak i budowa projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy.

3. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1, należących do zadań własnych gminy i zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa odbywać powinna się zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krokowa przyjętym Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.12.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28.03.2014 r. i Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.05.2014 r.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. Prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. Zaleca się etapowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych gminy (właściwych organów administracji publicznej), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

4. Działania podejmowane w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury powinny odbywać się systematycznie oraz w ramach możliwości – kompleksowo, np. budowa i modernizacja dróg wraz z budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej, co pozwala zdobyć oszczędności zarówno finansowe, jak i czasowe oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

5. Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach tj., budowy, rozbudowy i modernizacji sieci.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinna przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy realizować programy budowy, nie tylko dając gwarancję możliwie szybkiej realizacji zamierzenia, ale również gwarantując wysoką jakość wykonania inwestycji.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych .

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 5. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 odbywać się będzie poprzez środki pochodzące z następujących źródeł:

- 1) z dochodów gminy,
- 2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,
- 3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,
- 4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/508/2022

Rady Gminy Krokowa

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Krokowa Uchwałą Nr XII/114/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa. Tereny objęte sporządzeniem planu położone są w obrębie geodezyjnym Białogóra w gminie Krokowa i obejmują obszar o powierzchni ok. 95 ha.

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w granicach opracowania określonych Uchwałą Rady Gminy Krokowa z dnia 27 kwietnia 1995 r., Nr 51/X/95. Wraz z wejściem w życie planu miejscowego uchwalonego niniejszą uchwałą na obszarze nim objętym stracą moc ustalenia wskazanego powyżej planu aktualnie obowiązującego.

Głównym celem opracowania planu jest stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa przyjętym Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.12.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28.03.2014 r. oraz Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.05.2014 r. W granicach planu Studium przewiduje: rozwój zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcji mieszkaniowych, usługowych, rekreacyjnych, obsługi turystyki (zakłada się rozwój funkcji uzdrowiskowych) oraz zagrodowych, przebieg dróg powiatowych i gminnych, przebieg Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R10, rozwój systemów infrastruktury technicznej, ochronę i kształtowanie dziedzictwa kulturowego gminy w postaci strefy ochrony konserwatorskiej (pośredniej „B”) oraz stref ochrony krajobrazu kulturowego (strefa „K”). Rejon wsi Białogóra został wyznaczony w Studium jako jeden z obszarów postulowanych do przekształceń i rehabilitacji. Zgodnie z ustaleniami Studium plan zakłada rehabilitację zabudowy poprzez uporządkowanie przestrzenne, możliwość zabudowy uzupełniającej, przebudowę i likwidację budynków dysharmonizujących z otoczeniem, uporządkowanie układu ulic dojazdowych i publicznych przejść pieszych, uzupełnienie wyposażenia terenu w zieleń, poprawę funkcjonalności struktury ruchu kołowego, ruchu pieszego i estetyki przestrzeni publicznych, ochronę obiektów cennych architektonicznie. Plan zachowuje wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy określone w Studium. W kilku przypadkach, na podstawie przeprowadzonych analiz i studiów, w tym dotyczących istniejącego w sąsiedztwie i w całej miejscowości zagospodarowania, oraz mając na celu równe traktowanie wszystkich właścicieli i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w granicach planu, przyjęte zostały na podstawie zapisu Studium dopuszczającego tego typu rozwiązania, wskaźniki inne niż te bezpośrednio określone w Studium. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów i kierunków określonych w Studium oraz sformułowane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego oraz kompozycji urbanistycznej, kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu, zawiera regulacje zmierzające do komponowania przestrzeni w sposób harmonijny oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zawiera regulacje zmierzające do kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu, oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

ustalenia planu uwzględniają także uwarunkowania i potrzeby wynikające z położenia terenów nim objętych w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy oraz dotyczących infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do ochrony środowiska, ochrony istniejących zasobów wodnych, racjonalnego gospodarowania wodami oraz ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem; na obszarze objętym planem występują niewielkie enklawy gruntów rolnych oraz leśnych, które ustalenia planu zachowują; ustalenia planu m.in. także:

-ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

-wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej;

-wprowadzają zapisy ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe, w tym w szczególności na terenach położonych w granicach obszaru „Natura 2000” oraz w strefie ochronnej rezerwatu przyrody „Białogóra”;

-przeznaczają na cele nierolnicze i nieleśne ok. 1,1 ha powierzchni gruntów leśnych, ale tylko takich, które już obecnie nie są wykorzystywane na cele związane z gospodarką leśną;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zawiera regulacje zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego oraz położonych w granicach planu zabytków i dóbr kultury współczesnej; ustalenia planu wprowadzają m.in. zasady ochrony na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra, strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz obejmują ochroną położone w jego granicach obszary i obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych i archeologicznych.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania tymczasowego i innych ustaleniach stanowiących, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; ustalenia planu m.in.:

-wprowadzają obowiązek zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

-wprowadzają obowiązek zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów, dróg i dojazdów pożarowych;

-wprowadzają obowiązek zabezpieczenia 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; .

-w ciągach komunikacyjnych i w ciągach pieszych wykluczają zagospodarowanie z barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych;

-ustalają obowiązek wyposażenia wszystkich przejść dla pieszych przez ulice w obniżone krawężniki umożliwiające płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni;

-realizują potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ekonomicznego gospodarowania gruntami i przestrzenią; ustalenia planu m.in. wyznaczają nowe tereny pod zabudowę w sąsiedztwie terenów już istniejącej zabudowy oraz w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz harmonijne połączenie naturalnego otoczenia z zabudową ekstensywną zachowującą lub podnoszącą walory ekonomiczne terenów objętych tym planem;

7) prawo własności:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu zawiera regulacje respektujące prawo własności; ponadto w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa m.in. poprzez uwzględnienie wniosków i uwag złożonych przez właścicieli nieruchomości, organizację spotkań i dyskusji publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

projekt planu zawiera regulacje zgłoszone i wymagane przez właściwe organy związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa; ponadto w procedurze sporządzania planu jego projekt został uzgodniony z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) potrzeby interesu publicznego:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ochrony interesu publicznego oraz uwzględniające jego potrzeby; ustalenia planu m.in.:

-zapewniają warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,

-wyznaczają tereny zabudowy usług kultury, tereny kultu religijnego, służące całej lokalnej społeczności;

-wprowadzają obowiązek kształtowania zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowania ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

projekt planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia rozwoju i właściwego utrzymania istniejących systemów infrastruktury technicznej, rozwoju nowych systemów oraz uwzględnia potrzeby rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

projekt planu był sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

-o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków; Wójt uwzględnił większość złożonych wniosków w projekcie planu;

-dodatkowo, po upływie ustawowego terminu składania wniosków do planu, Wójt organizował w Białogórze spotkania z projektantami planu, o których powiadamiał w sposób zwyczajowy; w trakcie spotkań uczestnicy mogli dodatkowo składać wnioski oraz uzyskać stosowne informacje o projekcie; Wójt postanowił uwzględniać w sporządzanym projekcie planu także uwagi i wnioski zgłoszone w trakcie tych spotkań;

-zgodnie z art. 17 pkt 9 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego był, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu, czterokrotnie wykładany wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (tj. w dniach: 31.10.2013 -04.12.2013 r., 23.04.2015 – 25.05.2015 r., 21.09.2017 – 23.10.2017 r., 30.12.2021 – 28.01.2022 r.);

-w trakcie okresów wyłożenia, w dniach: 19.11.2013 r., 20.05.2015 r., 12.10.2017 r., 20.01.2022 r., odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami; w trakcie dyskusji, do protokołu, składane były uwagi do projektu planu;

-w wyznaczonych terminach po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu – tj. do dnia odpowiednio: 20.12.2013 r., 08.06.2015 r., 07.11.2017 r. i 11.02.2022 r., wpływały do Wójta Gminy Krokowa uwagi do wyłożonego projektu planu; zgodnie z art. 17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt rozpatrywał uwagi i wprowadzał do projektu planu stosowne zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag;

-wszelkie ogłoszenia oraz projekty planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

projekt planu był sporządzany zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

ustalenia projektu planu zawierają zapisy o konieczności zapewnienia zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze planu;

2. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag – zarówno na piśmie jak i w trakcie spotkań i dyskusji publicznych. W trakcie sporządzania planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu planu wykonano Opracowanie ekofizjograficzne, Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko. Wprowadzone do planu zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz sposobach korzystania z nich uwzględniają zarówno potrzeby ochrony stanu istniejącego ich zagospodarowania jak również wyniki przeprowadzonych analiz oraz konsultacji społecznych, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

3. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na terenach, na których plan umożliwia sytuowanie nowej zabudowy, jego ustalenia uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

1) lokalizowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia zabudowy istniejącej lub na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowanych oraz w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w pobliżu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

3) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych i wprowadzenie rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych będących częścią opracowania pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2013-2017”, stanowiącego Załącznik Nr 1 do

Uchwały Nr LV/490/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się w nim, iż obowiązujący aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra jest nieaktualny pod względem funkcjonalno-przestrzennym i wymaga podjęcia prac zmierzających do jego aktualizacji lub opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra.

5. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Do projektu planu sporządzona została Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu. Projekt planu nie wprowadza zapisów, które w istotny sposób ograniczają możliwość korzystania w sposób dotychczasowy z nieruchomości i wpływają na spadek ich wartości. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), plan nie będzie powodował istotnych wydatków po stronie finansów publicznych. Uchwalenie planu może jednocześnie skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu gminy wynikających z tytułu podatków od nieruchomości naliczanych od nowo wyznaczonych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu uzyskane zostały wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia oraz opracowane zostały: opracowanie ekofizjograficzne, prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Był on także sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krokowa przyjętym Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.12.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIII/464/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28.03.2014 r. oraz Uchwałą Nr XLVI/504/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 29.05.2014 r., a dla projektu planu została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego przyjęcie niniejszej Uchwały staje się zasadne.