

**UCHWAŁA NR NR XLII/452/2014
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 26 lutego 2014 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 2013 r. poz. 594, ze zmianami z 2013 r.: poz. 645, 1318); oraz: art. 14-19, art. 20, art. 23-26, art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zmianami z 2012 r.: poz. 951, 1445, z 2013 r.: poz. 21, 405, 1238) art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami z 2013 r.: poz. 1238);

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 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 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 elementarne, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych, o których mowa w Działach III-CIX.

2. Tereny elementarne oznaczone są symbolami adresowymi terenów elementarnych, na które składają się kolejno:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego, albo symbol terenu przeznaczenia terenu dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne;

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

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

§ 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 elementarnych, o których mowa w Działach III-CIX – 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 elementarnym 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 terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników zglądy i ich stref ochrony,
 - h) 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,
 - i) granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - j) 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 o małej kubaturze,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych,
 - f) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) intensywność zabudowy,
 - h) graniczne powierzchnie zabudowy budynków,
 - i) graniczne wysokości zabudowy,
 - j) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - k) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - l) kolorystyka obiektów budowlanych,
 - m) formy i pokrycie dachów,
 - n) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,
 - o) 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., 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.

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) budynkach o małej kubaturze – rozumie się przez to budynki o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30 m² lub wysokości niższej niż 7 m;
- 3) 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 10° - 22°,
 - c) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.,
 - d) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.;
- 4) 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;
- 5) 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, 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, 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;
- 6) 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;
- 7) 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.);
- 8) 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;
- 9) obiekcie pomocniczym – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
- 10) 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, wiatrolapy, schody i pochylne 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;
- 11) 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;
- 12) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 13) podstawowym układzie drogowym miejscowości – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
- 14) 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;
- 15) rysunku planu – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa w § 6 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) scalaniu i podziale nieruchomości – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

- 17) terenie elementarnym – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 18) wysokości zabudowy – rozumie się przez to mierzoną w pionie odległość pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku a kalenicą lub najwyższym punktem na pokryciu kubatury, bez masztów, odgromnikowych, anten i kominów;
- 19) zabudowie – rozumie się przez to budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) 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) ML – tereny zabudowy letniskowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) US – tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji;
- 8) ZL – tereny lasów;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 10) KD – tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych;
- 11) KDW – tereny dróg/ulic wewnętrznych;
- 12) KX – tereny wydzielonych ciągów pieszych;
- 13) KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych;
- 14) K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 15) 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 elementarnych, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Na terenach elementarnych, 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 elementarnych 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) urządzeń 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 terenach objętych niniejszym planem oznaczony na rysunku planu system obszarów przestrzeni publicznych miejscowości tworzą:

- 1) tereny dróg/ulic, placów i skwerów publicznych, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: 42.U, KD.01-L, KD.02-L, KD.05-D, KD.10-D, KD.16-D, KD.17-D, KD.W.32;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu jako teren elementarny 37.ZP;
- 3) publiczne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych, oznaczone na rysunku planu jako teren elementarny 60.US.

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 terenów 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 elementarnym 44.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 elementarnych.

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 elementarnych.

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 elementarnych zasady dokonywania podziałów nieruchomości i graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy podziałach mających na celu wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych oraz działek drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych nie stanowią inaczej.

§ 19. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących, oznaczone na rysunku planu, zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych;
- 6) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) intensywność zabudowy;
- 8) graniczne powierzchnie zabudowy budynków;
- 9) graniczne wysokości zabudowy;
- 10) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 11) formy, pokrycie i kolorystykę dachów.

2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych 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 elementarnym 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 elementarnego, w którego liniach rozgraniczających znajduje się większa część nieruchomości.

§ 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 połączy dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe;
- 3) dopuszcza się taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej i która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości.

§ 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 elementarnych.

§ 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 hydroinżynierskich, 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 elementarnych.

§ 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) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych; zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie innych ustaleń planu;
- 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. Na obszarze planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinwentaryzowanej 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 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 elementarnych: 04.MN/U, 05.MN/U, 09.MN/U, 31.MN/U, 32.MN/U, 33.MW, 34.U, 35.MN/U, 37.ZP, 38.MN/U, 39.MN/U, 40.W, 41.MN/U, 42.U, 43.MN/U, 44.U, 45.MN/U, 46.MN/U, 51.MN/U, 52.MN/U, 62.MN/U, 63.MN/U, 64.U, 67.MN/U, 68.MN/U, 69.MN/U, 70.U, 71.ZL, 84.KX, 86.KX, KD.01-L, KD.03-D, KD.04-D, KD.05-D, KD.06-D, KD.07-D, KD.10-D, KD.17-D, KDW.02, KDW.26, KDW.27, KDW.31, KDW.32, KDW.34.

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 budynków o walorach historyczno-kulturowych;
- 3) zachowanie, oznaczonego na rysunku planu, historycznego układu drogowego miejscowości;
- 4) zachowanie i pielęgnacja oznaczonej na rysunku planu zieleni zabytkowej 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 elementarnych położonych w granicach strefy, zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy.

§ 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 elementarnych położonych w granicach strefy, zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy.

§ 36. 1. Ochroną obejmuje się, położone w granicach terenów elementarnych: 5.MN/U, 38.MN/U, 39.MN/U, 41.MN/U, 43.MN/U, 45.MN/U, 46.MN/U, 52.MN/U, 62.MN/U, 63.MN/U, 68.MN/U oznaczone symbolem i numerem porządkowym na rysunku planu, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych.

2. Obiekty oznaczone numerami porządkowymi 1, 7, 9, 10, 17, 24, 25, 26 wpisane są do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych dla tych obiektów wymagać może uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. Część terenów objętych niniejszym planem położona jest w granicach obszaru wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych na tym obszarze wymagać może uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 elementarne: KD.01-L i KD.02-L;
- 2) drogi/ulice klasy D, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne: 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.

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 elementarnych 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 elementarnych.

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

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

Rozdział 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 elementarnych, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

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 120 dni.

4. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach usługowych o powierzchni zabudowy do 15 m² włącznie, na okres ponad 120 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 elementarnego 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 ład 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 60. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 61. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 63. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 02.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

DZIAŁ V.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 03.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 68. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy.

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

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

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

§ 71. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 72. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 74. 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

§ 75. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 04.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 76. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 77. 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.

§ 78. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 80. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 81, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 4 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L;
- 2) 12 m od granicy planu, stanowiącej granicę lasu.

§ 81. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 83. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 160 m²,
 - b) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.01-L,
 - 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 ust. 1:
 - 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) 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 8,5 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.

§ 85. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 86. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 87. 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

§ 88. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 05.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 89. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładru przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 91. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 92. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 93. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 95, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:

1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;

2) w odległości 4 m od południowej granicy terenu elementarnego;

3) w odległości 4 m od północnej granicy terenu elementarnego.

§ 94. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 95, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

1) 10 m od południowej granicy działki – dla działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 162/9, obręb Białogóra;

2) 10 m od zachodniej granicy działki – dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 162/10, 162/18, obręb Białogóra;

3) w odległościach od granic terenu elementarnego wyznaczonych przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 95. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze:

1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;

2) w odległości 15 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 97. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,6.

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

1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:

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, z zastrzeżeniem pkt 3,

c) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny: KD.01-L lub KD.05-D,

- d) 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 ust. 1:
 - 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.

§ 99. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 100. 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 w dniu uchwalenia 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 w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 163, obręb Białogóra, obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie historycznej szerokości elewacji budynku od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.01-L,
 - b) w przypadku prowadzonej przebudowy dachu, przywrócenie historycznego kształtu dachu dwuspadowego o kątach nachylenia połaci dachowy 40° -45°,
 - c) zakaz nadbudowy budynku,
 - d) zakaz rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej i elewacji szczytowych budynku,
 - e) zakaz realizacji lukarn w połaciach dachowych w elewacji frontowej; dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch jednookiennych lukarn w elewacji tylnej,
 - f) dopuszcza się realizację okien połaciowych;
- 3) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 5, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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.

§ 101. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej oprócz zasad ustalonych w § 100, obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 102. 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

§ 103. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 06.ML

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 105. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 107. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 108. 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 elementarny KDW.03;
- 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 110. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 07.ML

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 112. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 113. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy terenu planu, stanowiącej granicę lasu.

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

§ 115. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 116. 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 elementarny KDW.03;
- 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 118. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 08.ML

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 120. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 122. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 123. 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 elementarny KDW.03;
- 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 125. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 09.MN/U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 126. 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 7 lit. a.

§ 127. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 128. 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 terenów 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

§ 129. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 130. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 132, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenu elementarnego.

§ 131. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 132, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od granic terenu elementarnego;
- 2) 10 m od południowej granicy działki – dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 166/13, 166/34, obręb Białogóra;
- 3) 10 m od północnej granicy działki – dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 166/35, obręb Białogóra;
- 4) 10 m od granicy strefy ochrony konserwatorskiej – dla działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 166/32, obręb Białogóra;
- 5) 15 m od zachodniej granicy działek – dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 416, 417, 418, 419, 420, obręb Białogóra.

§ 132. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego.

§ 133. Ustala się, z zastrzeżeniem § 138, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55%.

§ 134. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - 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, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.05-D,
 - d) 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 ust. 1:
 - 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.

§ 136. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację sztyków i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 137. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 138. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 139. 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

§ 140. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnych 10.R i 11.R

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 142. Zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 144. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

DZIAŁ XIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 12.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 145. 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 7 lit. a.

§ 146. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 148. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy terenów elementarnych: KD.07-D, KDW.05, KDW.06.

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

§ 150. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 151. 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

§ 152. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 153. 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

§ 154. Dla całego terenu elementarnego, 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 elementarnego 13.K

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 156. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu elementarnego.

DZIAŁ XV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 14.R

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 158. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 160. 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

§ 161. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 163. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 15.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 164. 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 7 lit. a.

§ 165. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 166. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 167. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.07-D, KDW.06.

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

§ 169. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 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 terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 172. 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

§ 173. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 16.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 174. 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 7 lit. a.

§ 175. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 176. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 177. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.07-D, KD.08-D, KD.09-D, KD.W.07.

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

§ 179. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 180. 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

§ 181. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 182. 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

§ 183. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 17.ML

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 185. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 186. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granicy terenu elementarnego KDW.09,
- 2) 6 m od północnej i wschodniej granicy terenu elementarnego.

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

§ 189. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 190. 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

§ 191. Ze względu na ochronę stosunków wodnych na terenie, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony rezerwatu Białogóra, o której mowa w § 26 ust. 1, na obszarach położonych w granicach tej strefy obowiązuje zakaz utwardzania powierzchni gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 193. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 18.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 194. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 195. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 196. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 197. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.09-D, KD.10-D, KDW.07, KDW.08, KDW.09, KDW.10, KDW.11.

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

§ 199. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 200. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 201. 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

§ 202. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 19.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 203. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 204. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 205. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.10-D, KD.W.12, KD.W.13, KD.W.14.

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

§ 207. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 208. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 209. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 210. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 20.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 211. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 212. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KDW.13, KDW.14;
- 2) 12 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

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

§ 215. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 216. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 217. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 218. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 21.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 219. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 220. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 221. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KD.10-D, KDW.14, KDW.15, KDW.20, KDW.21;

2) 12 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

§ 223. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 15 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 225. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,5.

§ 226. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 227. 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

§ 228. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 22.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 229. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 230. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 231. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 232. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 233, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.10-D, KD.W.15.

§ 233. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 15 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 235. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 236. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 237. 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

§ 238. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 23.MN/U

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 239. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 240. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 241. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 242. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 243, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.09-D, KD.10-D, KD.W.16.

§ 243. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 245. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 246. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 247. 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

§ 248. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 24.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 249. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.08-D lub KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 250. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 251. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 252. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 253, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych: KD.08-D, KD.09-D, KD.10-D, KD.16.

§ 253. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego.

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

§ 255. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 256. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 257. 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

§ 258. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 25.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 259. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 260. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 3 m od granicy terenu elementarnego: KD.07-D;
- 2) 6 m od granic terenów elementarnych: KD.08-D, KDW.17, KDW.18.

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

§ 263. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 264. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 265. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 266. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 26.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 267. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 268. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 269. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m². Dopuszcza się podział działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu nr 312 obręb Białogóra, na działki budowlane o mniejszej powierzchni, wydzielane wyłącznie w celu przeznaczania tych nowowydzielanych działek na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących.

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

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KD.08-D, KD.10-D, KD.W.17, KD.W.18;

- 2) 4 m granicy terenu elementarnego KD.W.19;
- 3) wzdłuż granic działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu nr ewidencyjnym 312, obręb Białogóra.

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

§ 272. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 273. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 274. 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

§ 275. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 27.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 276. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 277. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 278. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 280. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 281. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 282. 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

§ 283. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 28.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 284. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 285. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 286. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granicy terenu elementarnego KD.10-D;
- 2) 4 m granicy terenu elementarnego KD.20.

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

§ 289. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 290. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 291. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 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

§ 292. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 29.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 293. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 294. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KDW.22, KDW.23;
- 2) 12 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

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

§ 297. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 298. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 299. 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 4.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 300. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 30.ZL
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 304. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 305. 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.

DZIAŁ XXXII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 31.MN/U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 306. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 307. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 308. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 309. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 310, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

1) 6 m od granic terenów elementarnych: KD.01-L i KD.05-D;

2) 10 m od południowej granicy terenu elementarnego.

§ 310. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze:

1) w odległości 30 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L;

2) w odległości od granicy terenu elementarnego KD.05-D wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek.

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

§ 312. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,6.

§ 313. 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, 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°; 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 315. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 316. 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

§ 317. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 32.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 318. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 319. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 320. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KD.10-D, KDW.23;
- 2) 5 m od granicy terenów elementarnych: KDW.22, KDW.25.

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

§ 323. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 324. 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.

§ 325. Na terenach położonych 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

§ 326. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 327. 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

§ 328. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 33.MW

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 330. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 331. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych: KD-10-D;
- 2) wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek mieszkalny wielorodzinny.

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

§ 334. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 335. 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 mierzona 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.

§ 336. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

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

Rozdział 5.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 338. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 339. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 34.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 341. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest wysoki standard estetyczny zabudowy, obiektów małej architektury i terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 342. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 344. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 50 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, ale nie więcej niż 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 347. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 348. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 35.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 349. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.05-D lub KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 350. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 351. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 352. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 353, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego KD.05-D i KD.10-D.

§ 353. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości od granicy terenu elementarnego KD.05-D wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 355. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 356. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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.

§ 357. 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

§ 358. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 359. 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

§ 360. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 36.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 361. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U – tereny funkcji usługowych: komercyjnych i rzemiosła usługowego.

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.10-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładru przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 362. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 363. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenu elementarnego KD.07-D, KD.10-D, KDW.18 i KDW.19;
- 2) 12 m od granicy terenu elementarnego 37.ZP;
- 3) 12 m od zachodniej granicy działek - dla działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 305, 306, 307, 308, 309, 310, obręb Białogóra;
- 4) od granic terenów elementarnych: KD.10-D, KDW.18 i KDW.19, wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 366. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 367. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 368. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych:

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

- 2) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 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

§ 369. Dla całego terenu elementarnego 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 XXXVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 37.ZP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 371. 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 ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 372. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 374. Ustala się intensywność zabudowy:

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 375. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ XXXIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 38.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 376. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 378. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 379. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

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

§ 380. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 382, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:

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

§ 381. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 382, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego KD.06-D;
- 3) w odległości 8 m od granicy terenu elementarnego 84.KX.

§ 382. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granic terenu elementarnego KD.05-D.

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

§ 384. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 385. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 8, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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 budynku dawnej szkoły o numerze porządkowym 9, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 171/1, obręb Białogóra, 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 budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 10, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 173, obręb Białogóra, 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.

§ 388. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 387 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 389. 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

§ 390. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 39.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 391. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 394. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 395. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 397, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:

- 1) w odległości od granic terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.05-D, wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;
- 2) w odległości 6 m od północnej granicy terenu elementarnego.

§ 396. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 397, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) w odległości: 6 m od granicy terenu elementarnego KD.W.26;
- 3) w odległości: 8 m od granicy terenu elementarnego KD.W.26;
- 4) w odległości: 8 m od granicy terenu elementarnego 84.KX.

§ 397. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granic terenu elementarnego KD.05-D.

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

§ 399. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 400. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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.

§ 401. 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

§ 402. 1. Ustala się przedmiot i zasady ochrony, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych:

- 1) budynku mieszkalno-usługowego o numerze porządkowym 12, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 176/7, obręb Białogóra; obowiązuje zachowanie historycznej części bryły budynku w zakresie: historycznych gabarytów bryły, kształtu dachu;
- 2) budynku gospodarczego o numerze porządkowym 11, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 176/7, obręb Białogóra; 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.

§ 403. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 402 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 404. 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

§ 405. Dla całego terenu elementarnego 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 XLI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 40.W
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 408. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 409. 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 dziedzictwa kulturowego

§ 410. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 411. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu elementarnego.

DZIAŁ XLII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 41.MN/U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 412. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 414. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 415. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 416. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 418, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy:

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

§ 417. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 418, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 418. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze:

- 1) w odległości 20 m od granic terenu elementarnego KD.05-D;
- 2) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek.

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

§ 420. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 421. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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 płaski na ściance 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku gospodarczego o numerze porządkowym 6, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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 budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 7, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 179/4, obręb Białogóra, 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.

§ 424. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 423 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

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 elementarnego 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 XLIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 42.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

2. Wyklucza się lokalizację budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 429. 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 terenów 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 terenów 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

§ 430. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 431. Na działkach, oznaczonych w dniu uchwalenia planu nr ewidencyjnymi 178/5, 178/6, 178/8 obręb Krokowa, 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.

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

§ 433. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 434. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do przylegających do działki ulic;
- 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°, lub dach półpłaski na ścianie kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 436. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ XLIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 43.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 437. 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 7 lit. a, oraz domków kempingowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 438. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 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.

§ 439. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 440. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

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

- 1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) w odległości: 9 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L;
- 3) w odległości: 4 m od granicy terenu elementarnego KD.06-D.

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

§ 444. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 445. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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.

§ 446. Ze względu na położenie terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1, 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, oznaczonego na rysunku planu, obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 22, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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.

§ 448. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 447 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

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 elementarnego 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 XLV.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 44.U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 451. 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 ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 453. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 454. Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych, dróg i dojazdów.

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

§ 456. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równolegle 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 ściance 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.

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

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 459. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ XLVI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 45.MN/U
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 460. 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 7 lit. a, oraz domków kempingowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 462. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 463. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 464. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 466, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy w odległości od granic terenu elementarnej wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

§ 465. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 466, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 4 m od granicy terenu elementarnej oznaczonego na rysunku planu KD.05-D;
- 2) w odległości 6 m od granicy terenu elementarnej oznaczonego na rysunku planu KD.06-D;
- 3) w odległości 8 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.01-L i KD.05-D.

§ 466. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze:

- 1) w odległości 20 m od granic terenów elementarnych: KD.01-L, KD.05-D, KD.06-D;
- 2) w odległości od granic terenu elementarnej wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

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

§ 468. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 469. 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°, lub dach płaski na ściance kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 23, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 24/4, obręb Białogóra, 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 w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 187, obręb Białogóra, 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 w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 186, obręb Białogóra, 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.

§ 472. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 471 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 473. 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

§ 474. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 46.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 475. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 476. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

- 1) wyznaczone przez ścianę istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku;
- 2) w odległości 4 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.W.27;
- 3) w odległości 8 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.01-L;
- 4) w odległości 5 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu 79.KP.

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

§ 481. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 482. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.01-L;
- 4) 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;
- 5) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla historycznego budynku gospodarczego o numerze porządkowym 26, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 196/3, obręb Białogóra, 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 budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 27, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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.

§ 485. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 484 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 486. 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

§ 487. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 47.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 488. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 489. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 490. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L i KD.W.27;
- 2) w odległości 25 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L i KD.W.27;
- 3) w odległości 5 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu 79.KP.

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

§ 493. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 494. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 495. 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

§ 496. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 48.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 497. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 498. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 499. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 500. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.11-D, KD.12-D i KD.W.28.

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

§ 502. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 503. 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) 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 504. 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

§ 505. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 49.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 506. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 507. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.11-D, KD.12-D, KD.13-D;
- 2) 6 m od krawędzi zbocza kanału melioracyjnego przebiegającego przez teren elementarny;
- 3) 30 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

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

§ 510. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 511. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 512. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 513. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 50.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 514. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 515. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 516. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.12-D, KD.13-D, KDW.28;
- 2) 25 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.12-D, KD.13-D, KDW.28;
- 3) 6 m od krawędzi zbocza kanału melioracyjnego przebiegającego przez teren elementarny.

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

§ 519. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 520. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 521. 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

§ 522. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 51.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 523. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 525. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 526. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 527. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 528, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości od granic terenu elementarnego wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki;
- 2) w odległości 8 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.14-D;
- 3) w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KDW.27;
- 4) 6 m od krawędzi zbocza kanału melioracyjnego przebiegającego przez teren elementarny i od linii brzegowej stawu zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 196/12, obręb Białogóra;
- 5) w odległości 4 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KDW.27;
- 6) w odległości 10 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KDW.27.

§ 528. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L.

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

§ 530. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - 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, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 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 ust. 1:
 - 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.

§ 532. Na terenach położonych 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

§ 533. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 534. 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

§ 535. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 52.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 536. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 537. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.01-L i KDW.32 oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 538. 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 terenów 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

§ 539. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 540. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 542, oznaczone na rysunku planu, obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez ściany istniejących w dniu uchwalenia planu budynków.

§ 541. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 542, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) wyznaczone przez istniejący w dniu uchwalenia planu budynek;
- 2) w odległości: 4 m od granicy terenów elementarnych KD.01-L, KD.17-D i KD.W.32;
- 3) w odległości: 5 m od granicy terenu elementarnego KD.W.31;
- 4) w odległości: 11 m od granic terenów elementarnych: KD.01-L i KD.W.32;
- 5) w odległości: 16 m od granicy terenu elementarnego KD.W.31;
- 6) w odległości: 25 m od granicy terenu elementarnego KD.W.32;
- 7) w odległości: 26 m od granic terenów elementarnych: KD.W.31 i KD.W.32.

§ 542. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L.

§ 543. Na działce, oznaczonej w dniu uchwalenia planu nr ewidencyjnym 191 obręb Krokowa, 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.

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

§ 545. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 546. 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle 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;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 17, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 191, 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, rysunku podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 2) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 18, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 192, 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 dominującego materiału elewacyjnego,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 3) dla budynku gospodarczego o numerze porządkowym 19, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 192, 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;
- 4) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 21, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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;
- 5) dla budynku gospodarczego o numerze porządkowym 20, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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.

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.

§ 549. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 548 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 550. 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

§ 551. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 53.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 552. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.02-L lub KD.16-D.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 553. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 555. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.14-D, KD.16-D i KD.17-D.

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

§ 557. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 558. 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 równolegle 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 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 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 560. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 54.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 561. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 563. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 564. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.13-D, KD.15-D, KDW.29, KDW.30.

§ 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 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 568. 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

§ 569. Dla całego terenu elementarnego 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 terenu elementarnego 55.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 570. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 571. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.13-D, KD.15-D, KDW.29;
- 2) 20 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

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

§ 574. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,1;

2) maksymalna: 0,4.

§ 575. 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 prostopadłe 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 576. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 577. Dla całego terenu elementarnego 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 LVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 56.ZL, 57.ZL, 75.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 581. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,001;
- 2) maksymalna: 0,05.

§ 582. 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.

DZIAŁ LVIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 58.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

- § 583.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych.
2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 7 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

§ 584. 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 terenów zieleni;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 585. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

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

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L, KD.17-D;
- 2) 12 m od granic terenu elementarnego 57.ZL, stanowiącej granicę lasu;
- 3) 30 m od południowej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

§ 587. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 65%.

§ 588. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako terenów 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.

§ 589. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalna: 0,05;
- 2) maksymalna: 0,3.

§ 590. 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 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 elementarnego 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 elementarnego 59.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 593. 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 7 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 terenów 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 terenie, 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 terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L i KD.15-D;
- 2) 12 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu 85.KX.

§ 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 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 równolegle 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 600. 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

§ 601. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 60.US

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 602. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: US – tereny funkcji usługowych sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) funkcji usługowych publicznych,
- 2) funkcji usługowych komercyjnych, które stanowić mogą nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej innych budynków usługowych lokalizowanych na działce.
3. Wyklucza się lokalizację innych budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego.

§ 603. Na obszarze terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej służącej: ogólnodostępnej rekreacji, wypoczynkowi oraz organizacji imprez masowych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 604. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są wysokie kompozycyjno-krajobrazowe walory zagospodarowania terenu jako istotnego elementu oznaczonego na rysunku planu, systemu obszarów przestrzeni publicznych miejscowości – terenów sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 607. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,001;

2) maksymalna: 0,5.

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

1) dla hal sportowych, sportowo-widowiskowych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 2000 m²,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

2) dla innych budynków:

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 lit. c,

c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 6 m,

d) 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.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 609. Ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni usługowej obiektu.

DZIAŁ LXI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 61.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 610. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 611. 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 terenów 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

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

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

1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.02-L i KD.16-D;

2) 4 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.17-D.

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

§ 615. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 616. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 617. 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

§ 618. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 62.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 619. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2. Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.01-L, KD.17-D lub KD.W.32.

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 620. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.01-L, KD.17-D i KD.W.32 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.

§ 621. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

- 1) w odległości 4 m od granic terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.W.32;
- 2) w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.17-D;
- 3) wyznaczone przez ściany istniejących w dniu uchwalenia planu budynków.

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

§ 625. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 626. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 16, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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 budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 15, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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 14, zlokalizowanego na działkach oznaczonych w dniu uchwalenia 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 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.

§ 629. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 628 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 630. 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

§ 631. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 63.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 632. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładunku przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 633. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.17-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 635. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 637. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 638. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 640. 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 w dniu uchwalenia 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.

§ 641. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – oprócz zasad ustalonych w § 640 obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

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 elementarnego 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 elementarnego 64.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 644. 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 7 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 ladu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 645. Elementem zagospodarowania wymagającym zachowania i rewaloryzacji jest skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeje ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.17-D oraz jej ekspozycja od strony przestrzeni publicznych.

§ 646. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 647. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 649. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 650. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 652. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

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 elementarnego 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 elementarnego 65.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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 656. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 657. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.03-D, KD.17-D, KDW.33, KDW.34;
- 2) 15 m od wschodniej granicy działki – dla działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 51/1 obręb Białogóra.

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

§ 660. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 661. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 662. 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

§ 663. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 66.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 664. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 665. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 666. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.03-D, KD.W.34, KD.W.35.

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

§ 668. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 669. 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 3.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 670. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 671. Dla całego terenu elementarnego 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 LXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 67.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 672. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

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

§ 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 terenów 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

§ 675. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 676. Wyznacza się, z zastrzeżeniem § 677, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 3 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.01-L i KD.03-D;
- 2) w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KDW.34 i KDW.35.

§ 677. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 30 m od granicy terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.01-L i KD.03-D.

§ 678. Na działce, oznaczonej w dniu uchwalenia planu nr ewidencyjnym 46/1 obręb Krokowa, 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.

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

§ 680. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - 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, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 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 ust. 1:
 - 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.

§ 682. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 683. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

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

§ 684. 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**

§ 685. Dla całego terenu elementarnego 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 elementarnego 68.MN/U**

Rozdział 1. **Przeznaczenie terenu**

§ 686. 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 7 lit. a.

Rozdział 2. **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 687. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 688. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- 1) w odległości 3 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.03-D;
- 2) w odległości 6 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.03-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 następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - 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, z zastrzeżeniem pkt 3,

- 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 ust. 1:
 - 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) usytuowanie kalenicy budynku prostopadle lub równoległe do przyległych do działek ulic;
- 5) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu;
- 6) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości.

§ 692. Na terenach położonych 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 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) dla budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 1, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 39/17, obręb Białogóra, 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 budynku gospodarczego o numerze porządkowym 2, zlokalizowanego na działce oznaczonej w dniu uchwalenia 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.

§ 694. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej oprócz zasad ustalonych w § 693, obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 695. 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

§ 696. Dla całego terenu elementarnego 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 terenu elementarnego 69.MN/U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 697. 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 7 lit. a.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 698. Elementami zagospodarowania wymagającymi zachowania i rewaloryzacji są:

- 1) skala, charakter zabudowy tworzącej pierzeję ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny 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.

§ 699. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 700. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 702. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 703. 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 705. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 706. 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

§ 707. Dla całego terenu elementarnego 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 LXX.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 70.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 708. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych publicznych i komercyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 709. 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 terenów zieleni;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 710. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 450 m².

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

§ 711. Dopuszcza się lokalizację budynków w formie zabudowy szeregowej to jest bezpośrednio przy granicy działki.

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

§ 713. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako terenów 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.

§ 714. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 715. 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.

§ 716. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 0,8 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 717. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 718. Dla całego terenu elementarnego 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 LXXI.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 71.ZL

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 720. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 16, lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną lub wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 721. 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 terenów zieleni;
- 2) utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 723. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako terenów 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.

§ 724. Ustala się intensywność zabudowy:

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

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

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1:
 - 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 ust. 1:
 - 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.

§ 726. Na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 34 ust. 1 wyklucza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni reklamowej większej niż 1,5 m².

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 727. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 728. 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.

DZIAŁ LXXII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 72.MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

- § 729. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

- § 730. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 731. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.03-D, KD.18-D, KDW.38, 87.KX, 88.KX.

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

§ 733. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 734. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 735. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 736. Dla całego terenu elementarnego 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 LXXIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 73.MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

- § 737. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Wyklucza się lokalizację innych obiektów zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 7 lit. a.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 738. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

§ 739. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.18-D, KDW.38, 88.KX.

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

§ 741. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 742. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 743. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 744. Dla całego terenu elementarnego 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 LXXIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 74.MN

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 745. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 746. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

- 1) 6 m od granic terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu: KD.03-D, KD.18-D, KDW.38, 87.KX;
- 2) 12 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu 75.ZL.

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

§ 749. Ustala się intensywność zabudowy:

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

§ 750. 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 dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej

§ 751. 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 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 752. Dla całego terenu elementarnego 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 LXXV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 76.U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 753. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U – tereny funkcji usługowych komercyjnych – usług turystyki świadczonych w innych obiektach zakwaterowania turystycznego, o których mowa w § 7 pkt 7 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

§ 754. 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 terenie, a w szczególności konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów.

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

§ 756. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,2.

§ 757. 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 dotyczące stawek procentowych

§ 758. Dla całego terenu elementarnego 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 LXXVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 77.KP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 759. Ustala się przeznaczenie terenu: KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 760. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 761. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

DZIAŁ LXXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 78.KP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 762. 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 ład przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 763. 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 terenów zieleni.

Rozdział 3.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

1) 3 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.01-L;

2) 10 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu 83.KX;

3) 12 m od wschodniej granicy terenu elementarnego, stanowiącej granicę lasu.

§ 765. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 766. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalna: 0,01;

2) maksymalna: 0,2.

§ 767. 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

§ 768. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

DZIAŁ LXXVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 79.KP

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 769. Ustala się przeznaczenie terenu: KP – tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 770. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 771. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

§ 772. Obowiązuje nasadzenie zieleni krajobrazowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu elementarnego.

DZIAŁ LXXIX.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 80.KX, 81.KX, 82.KX, 83.KX

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 774. Ustala się przebieg ciągów pieszych w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających po:

1) 80.KX – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 430, obręb Białogóra;

2) 81.KX – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 57/6 obręb Białogóra, części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;

3) 82.KX – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;

4) 83.KX – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 204, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 775. Ustala się szerokość ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 776. Ciąg pieszy 83.KX stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje utrzymanie jego nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ LXXX.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 84.KX, 86.KX

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 778. Ustala się przebieg ciągów pieszych w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających po:

- 1) 84.KX – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 177/2, obręb Białogóra;
- 2) 86.KX – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 47/3, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 779. Ustala się szerokość ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 780. Tereny położone są w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ LXXXI.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 85.KX, 87.KX, 88.KX

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 782. Ustala się przebieg ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 783. Ustala się szerokość ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 85.KX – 5 m;
- 2) 87.KX – 5 m;
- 3) 88.KX – 5 m.

DZIAŁ LXXXII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.01-L

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 46/3, 46/4, 181/2, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 23/3, 45/1, 45/2, 47/2, 47/3, 47/9, 178/2, 178/5, 178/6, 178/8, 178/10, 180, 182, 187, 188, 199/2, 361, 541/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 786. Na obszarze terenu elementarnego 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

§ 787. Ustala się min. 12 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 789. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 790. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 791. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ LXXXIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.02-L

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 793. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 53/6, 209, 210, 213, 809, 810, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 794. Na obszarze terenu elementarnego 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

§ 795. Ustala się min. 14 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 797. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ LXXXIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.03-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 32/3, 32/5, 38, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 33, 34, 35, 37, 39/1, 40, 41, 44, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 800. Ustala się min. 14 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 803. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 804. Część drogi stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie tej części drogi nawierzchnią z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ LXXXV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.04-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 806. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 164/5, 162/12, 162/16, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 807. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 810. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ LXXXVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.05-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 170/1, 176/4, 177/1, 179/3, 179/5, 198/1, 199/1, 199/2, 200/1, 201/1, 202/1, 203/1, 351/1, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 84, 166/6, 166/32, 166/33, 198/2, 351/2, 352, 353, 354, 355, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 813. Na obszarze terenu elementarnego 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

§ 814. Ustala się min. 8 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 817. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ LXXXVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.06-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 819. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 173, 174, 182, 541/2, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 823. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 824. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ LXXXVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.07-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 84, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 123/2, 166/6, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalania ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 830. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalania ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 831. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ LXXXIX.

Ustalania szczegółowe dla terenu elementarnego KD.08-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 57/7, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 57/4, 57/5, 312, 402, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 836. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XC.

Ustalania szczegółowe dla terenu elementarnego KD.09-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 838. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 444, 570, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 841. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XCI.

Ustalania szczegółowe dla terenu elementarnego KD.10-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 64/2, 325,404, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 402, 445, 476, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 844. Na obszarze terenu elementarnego 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

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

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

§ 847. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XCII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.11-D

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 częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 209, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

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

DZIAŁ XCIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.12-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 854. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 857. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XCIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.13-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 859. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 210, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

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

§ 862. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XCV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.14-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 864. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 210, 211, 791, 816, 867, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 865. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 867. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

DZIAŁ XCVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.15-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 869. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 53/6, 213, 809, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 870. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 872. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 873. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ XCVII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.16-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 875. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 53/9, 56/1, 211, 213, 809, 816, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 876. Na obszarze terenu elementarnego 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

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

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

§ 879. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 880. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ XCVIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.17-D

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 52, 53/1, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 53/6, 56/1, 192, 194, 211, 213, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 883. Na obszarze terenu elementarnego 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

§ 884. Ustala się min. 10 m jako szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 886. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi, jako wyposażonej w chodnik po obu stronach jezdni.

Rozdział 4.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 887. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ XCIX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.18-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 w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 32/4, 32/6, 33, 34, 35, 36, 37, 40, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 890. Ustala się min. 10 m jako 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, jako wyposażonej w chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.

DZIAŁ C.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.01
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 381, 387, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 162/16, 382, 386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 388, 389, 390, 391, 392, 393, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

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

§ 896. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

DZIAŁ CI.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.02
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

§ 898. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 164/5, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 899. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających działki, o której mowa w § 898.

§ 900. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 901. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ CII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.03

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnymi 166/30, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 166/9, 166/11, 166/12, 166/26, 166/32, 166/33, 431, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 904. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej 6 m – zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 906. Na terenach położonych w graniach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ CIII.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KDW.04, 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.17, KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.23, KDW.24, KDW.25, KDW.28, KDW.29, KDW.30, KDW.36, KDW.37

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) KDW.04 – częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 162/12, 162/18, obręb Białogóra;
- 2) KDW.05 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 430, obręb Białogóra;
- 3) KDW.06 – części działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 168/1, 168/3, 168/6, 169, obręb Białogóra;
- 4) KDW.07 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 58/18, obręb Białogóra;
- 5) KDW.08 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 58/17, obręb Białogóra;
- 6) KDW.09 – działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 60, 95/30, obręb Białogóra;
- 7) KDW.10 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 507, obręb Białogóra;
- 8) KDW.11 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 470, obręb Białogóra;
- 9) KDW.12 – działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 70, 760, obręb Białogóra;
- 10) KDW.13 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 499, obręb Białogóra;
- 11) KDW.14 – działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 476, obręb Białogóra;
- 12) KDW.15 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 445, obręb Białogóra;

- 13) KDW.16 – częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi 444, 570, obręb Białogóra;
- 14) KDW.17 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 15) KDW.19 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 16) KDW.20 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 17) KDW.21 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 412, obręb Białogóra;
- 18) KDW.23 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 19) KDW.24 – częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 328, 330, obręb Białogóra;
- 20) KDW.25 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra;
- 21) KDW.28 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 867, obręb Białogóra;
- 22) KDW.29 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 816, obręb Białogóra;
- 23) KDW.30 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 816, obręb Białogóra;
- 24) KDW.36 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 39/12, obręb Białogóra;
- 25) KDW.37 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 39/5, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 909. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających odpowiednich działek, o których mowa w § 908.

§ 910. Obowiązuje urządzenie ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdnych.

DZIAŁ CIV.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KDW.18, KDW.22

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 911. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów zbiorowych oraz terenów zieleni urządzonej.

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

- 1) KDW.18 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 312, obręb Białogóra;
- 2) KDW.22 – części działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 328, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 913. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§ 914. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu – w liniach rozgraniczających odpowiednich działek, o których mowa w § 912.

§ 915. Obowiązuje urządzenie dróg/ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo–jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 916. Obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

DZIAŁ CV.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KDW.26, KDW.31

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

1) KDW.26:

- a) działkach oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 176/9, 176/10, 178/9 obręb Białogóra,
- b) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 178/2, 178/6, 178/10, obręb Białogóra;

2) KDW.31:

- a) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 196/14, obręb Białogóra,
- b) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 191, 193, 194, obręb Białogóra.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 919. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg/ulic wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 920. Obowiązuje urządzenie dróg/ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo–jezdnych.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 921. Tereny położone są w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ CVI.

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.27

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

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

- 1) działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 196/13, obręb Białogóra;
- 2) częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia 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

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 926. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ CVII.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.32
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 928. Ustala się przebieg pasa drogowego w, oznaczonych na rysunku planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy po częściach działek oznaczonych w dniu uchwalenia planu numerami ewidencyjnymi: 191, 192, 213, obręb Białogóra.

Rozdział 2.
Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej

§ 929. Na obszarze terenu elementarnego 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

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

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

Rozdział 4.
Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 932. Teren położony jest w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 933. Droga stanowi odcinek historycznego układu drogowego miejscowości. Obowiązuje urządzenie jej nawierzchni z naturalnych, tradycyjnych materiałów, takich jak: kamień, kostka brukowa, itp.

DZIAŁ CVIII.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KDW.33, KDW.35, KDW.38, KDW.39
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 935. Ustala się przebieg pasa drogowego dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 936. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) KDW.33 – 8 m;
- 2) KDW.35 – 8 m;
- 3) KDW.38 – 10 m;
- 4) KDW.39 – 10 m.

§ 937. Obowiązuje urządzenie dróg/ulic wewnętrznych jako ciągów pieszo–jezdnych z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

DZIAŁ CIX.
Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KDW.34

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

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

§ 939. Ustala się przebieg pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy

§ 940. Ustala się szerokość pasa drogowego drogi/ulicy wewnętrznej: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 941. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy wewnętrznej jako ciągu pieszo–jezdnego z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.

Rozdział 3.

Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 942. Na terenach położonych w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony wskazane w Dziale II - Ustalenia ogólne oraz innych ustaleniach dla terenu elementarnego.

DZIAŁ CX.

Przepisy końcowe

§ 943. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

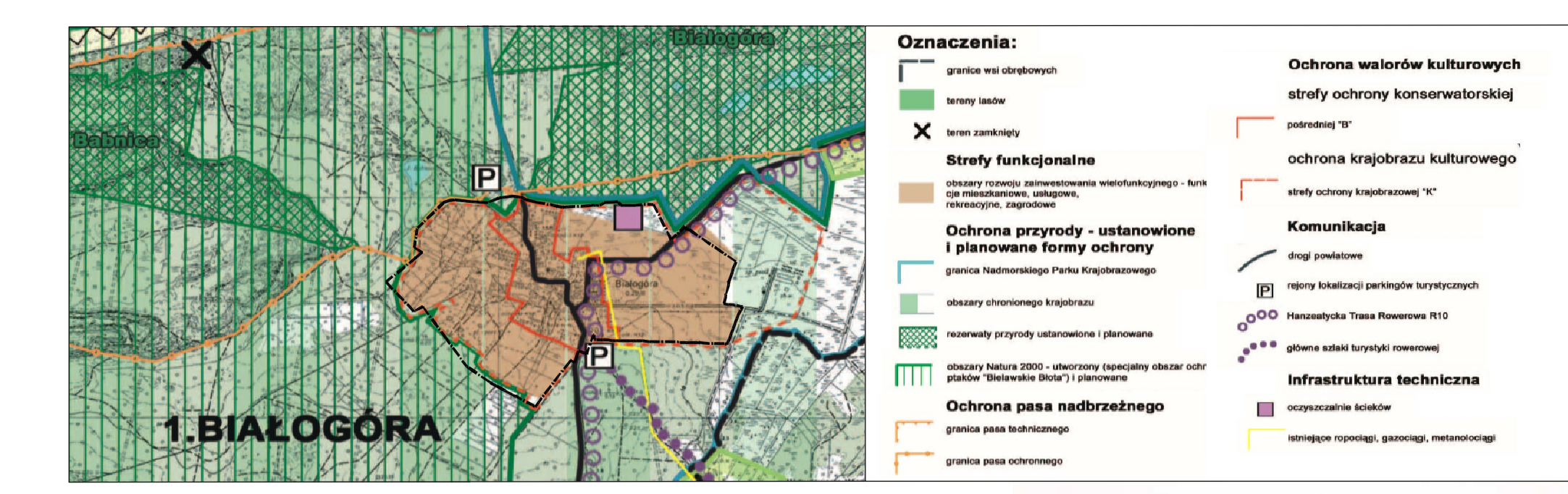
§ 944. Uchwała wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Krokowa

Zygmunt Piontek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI BIAŁOGÓRA W GMINIE KROKOWA

WYRYS ZE STUDIUM GMINY KROKOWA W SKALI 1:25 000



22106 2 - gm. Krokowa
22102 2.0001 - obręb Białogóra
mśc. Białogóra

Mapa do celów planistycznych
1:1000
Arkusz 1/3

Mapa sporządzona przez:
"GEO-PARTNER" w Kropie Słupskiej
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000

Mapa aktualna na dzień 21.05.2012
KERG 577/2012

OBIEKT UPRAWNIONY
mgr inż. Ryszard Matusz
numer uprawnień 5048 w arch.

URZĄD
Biuro mapytek 200 strona 4
Planów urbanistycznych 100

Mapa wykonana zgodnie z wymogami
rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.04.2006
w sprawie sposobu sporządzania i treści map

Plan arkusza
ARK 1 ARK 2
ARK 3

22106 2 - gm. Krokowa
22102 2.0001 - obręb Białogóra
mśc. Białogóra

Mapa do celów planistycznych
1:1000
Arkusz 3/3

Mapa sporządzona przez:
"GEO-PARTNER" w Kropie Słupskiej
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000

Mapa aktualna na dzień 21.05.2012
KERG 577/2012

OBIEKT UPRAWNIONY
mgr inż. Ryszard Matusz
numer uprawnień 5048 w arch.

URZĄD
Biuro mapytek 200 strona 4
Planów urbanistycznych 100

Mapa wykonana zgodnie z wymogami
rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.04.2006
w sprawie sposobu sporządzania i treści map

Plan arkusza
ARK 1 ARK 2
ARK 3

22106 2 - gm. Krokowa
22102 2.0001 - obręb Białogóra
mśc. Białogóra

Mapa do celów planistycznych
1:1000
Arkusz 2/3

Mapa sporządzona przez:
"GEO-PARTNER" w Kropie Słupskiej
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000

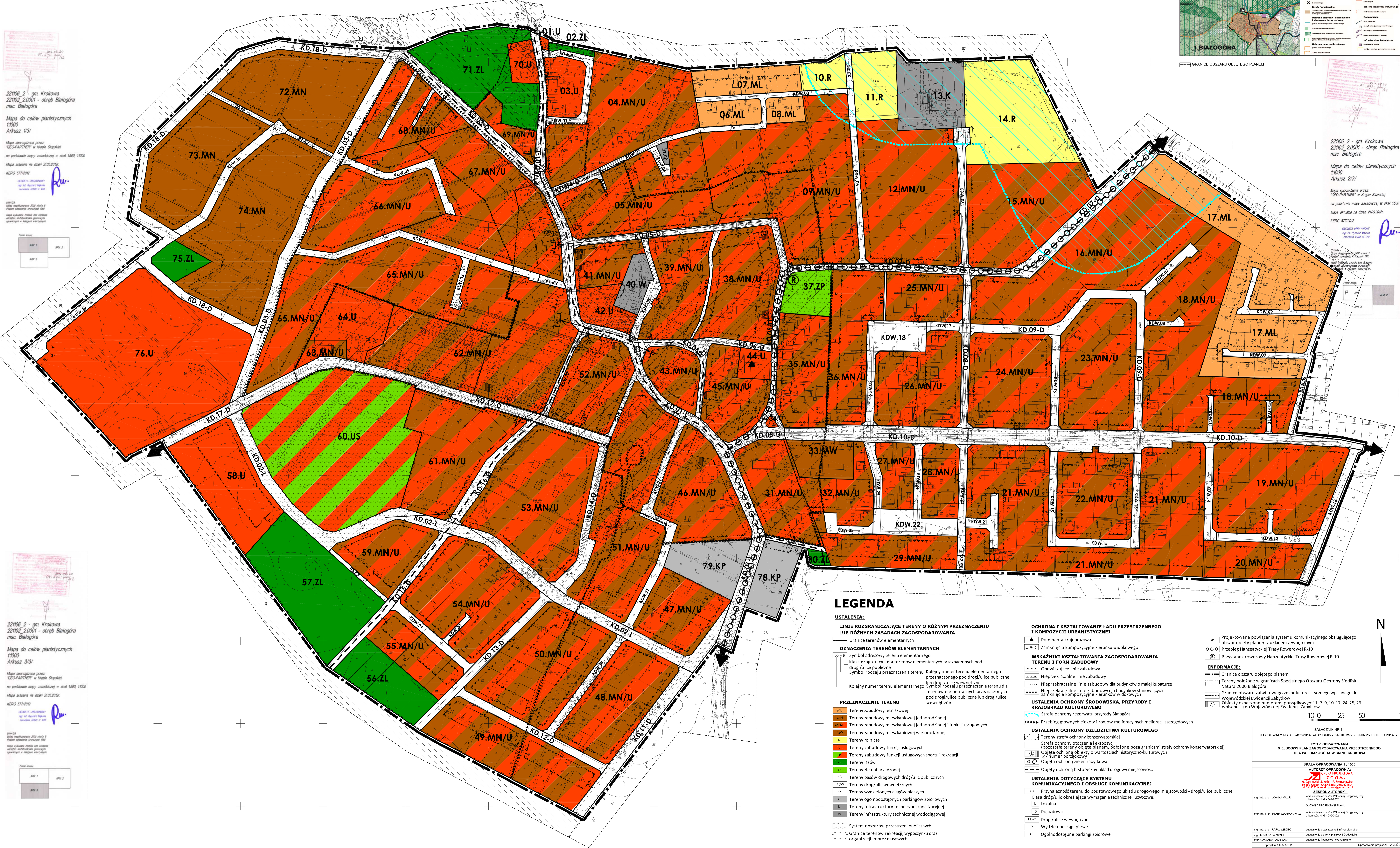
Mapa aktualna na dzień 21.05.2012
KERG 577/2012

OBIEKT UPRAWNIONY
mgr inż. Ryszard Matusz
numer uprawnień 5048 w arch.

URZĄD
Biuro mapytek 200 strona 4
Planów urbanistycznych 100

Mapa wykonana zgodnie z wymogami
rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.04.2006
w sprawie sposobu sporządzania i treści map

Plan arkusza
ARK 1 ARK 2
ARK 3



LEGENDA

- USTALENIA:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- Granice terenów elementarnych
- OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- Symbol adresowy terenu elementarnego
 - Klasa drogi/ulicy - dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogę/ulicę publiczne
 - Symbol rodzaju przeznaczenia terenu
 - Kolejny numer terenu elementarnego
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN - Tereny zabudowy letniskowej
 - MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych
 - MN3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - R - Tereny rolnicze
 - U - Tereny zabudowy funkcji usługowych
 - US - Tereny zabudowy funkcji usługowych sportu i rekreacji
 - ZL - Tereny lasów
 - ZL1 - Tereny zieleni urządzonej
 - KD - Tereny pasów drogowych dróg/ulic publicznych
 - KDW - Tereny dróg/ulic wewnętrznych
 - KX - Tereny wydzielonych ciągów pieszych
 - KP - Tereny ogólnodostępnych parkingów zbiorowych
 - KL - Tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej
 - W - Tereny infrastruktury technicznej wodociągowej
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- System obszarów przestrzeni publicznych
 - Granice terenów rekreacji, wypoczynku oraz organizacji imprez masowych
- WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU I FORM ZABUDOWY**
- Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o małej kubaturze
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków stanowiących zamknięcie kompozycyjne kierunków widokowych
- USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
- Strefa ochrony rezerwatu przyrody Białogóra
 - Przebieg głównych cieków i rowów melioracyjnych melioracji szczegółowych
- USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Tereny strefy ochrony konserwatorskiej (pozostałe tereny objęte planem, położone poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej)
 - Objęta ochroną opieki o wartościach historyczno-kulturowych
 - Objęta ochroną zieleni zabytkowa
 - Objęta ochroną historyczny układ drogowy miejscowości
- USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**
- Klasa dróg/ulic określająca wymagania techniczne i użytkowe:
 - L - Dojazdowa
 - U - Drogi/ulice wewnętrzne
 - KX - Wydzielone ciągi piesze
 - KP - Ogólnodostępne parkingi zbiorowe
- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO I KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ**
- Dominanta krajobrazowa
 - Zamknięcia kompozycyjne kierunku widokowego
- INFORMACJE:**
- Granice obszaru objętego planem
 - Tereny położone w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Białogóra
 - Granice obszaru zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisano do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
 - Objekty oznaczone numerami porządkowymi 1, 7, 9, 10, 17, 24, 25, 26 wpisane są do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- PROJEKTOWANE POWIĄZANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO OBSŁUGUJĄCEGO OBSZAR OBJĘTY PLANEM Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**
- Przebieg Hanzeatyckiej Trasy Rowowej R-10
 - Przystanek rowerowy Hanzeatyckiej Trasy Rowowej R-10
- SKALA OPRACOWANIA 1:1000**
- AUTORYZACJA OPRACOWANIA:**
- ZESPÓŁ AUTORSKI:**
- ZŁĄCZENIE NR 1**
DO UCHWAŁY NR XLII/452/2014 RADY GMINY KROKOWA Z DNIA 26 LUTEGO 2014 R.
- Tytuł opracowania:**
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI BIAŁOGÓRA W GMINIE KROKOWA
- SKALA OPRACOWANIA 1:1000**
- AUTORYZACJA OPRACOWANIA:**
- ZESPÓŁ AUTORSKI:**

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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.),

1. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. dniach od 31.10.2013 r. do 04.12.2013 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w Urzędzie Gminy w Krokowej w dniu 19.11.2013 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 20.12.2013 r. wniesionych zostało 17 pism zawierających uwagi i 2 osoby fizyczne wniosły uwagi w trakcie dyskusji publicznej.

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.783.A.VI.2014, z dnia 9 stycznia 2014 roku:

1) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 04.12.2013 r., treść uwagi:

„Wnosimy uwagi i sprzeciw w zakresie nie ujęcia w tym planie działki nr 716, która bezpośrednio graniczy z obszarem objętym zarówno obecnym jak i poprzednim planem.”

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy projektu planu. Nieruchomość znajduje się poza granicami obszaru objętego przedmiotowym planem.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

2) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 13.12.2013 r., treść uwagi:

„Wnosimy o ujęcie działki nr 699 we wsi Białogóra do zagospodarowania przestrzennego, jako zabudowa letniskowa (lub działka budowlana).”

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy projektu planu. Nieruchomość znajduje się poza granicami obszaru objętego przedmiotowym planem.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

3) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne dnia 16.12.2013 r., treść uwagi:

„(...) zwracamy się do Pana o wyrażenie zgody na wspólną inwestycję. (...) wnioskujemy o rozbudowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej dla nieruchomości położonych przy ulicy Dębowej w miejscowości Białogóra.

Wspomniana rozbudowa obejmowałaby północny odcinek ulicy Dębowej (KD.09-D) – ok. 113 metrów sieci wodociągowej (90PE) i ok. 82 metry sieci kanalizacji sanitarnej (200PVC).”

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Ustalenia projektu planu nakazują podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz zezwalają na rozbudowę i modernizację istniejącego systemu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu miejscowego nie są narzędziem definiującym sposoby organizacji i finansowania rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

4) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 16.12.2013 r., treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę w Dziale XXIV obejmującym Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 23.MN/U, Rozdziale 1 Przeznaczenie terenu, paragrafie 240 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §239) – treści pkt 2

z:Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.10-D;

na:Lokalizację funkcji usługowych publicznych dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne: KD.09-D i KD.10-D.

zawartego w Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa.

Wniosek swój motywuję tym, iż przedmiotowy zapis stanowi istotne ograniczenie praw dysponowania posiadaną przez mnie nieruchomością (dz. 567, teren elementarny 23.MN/U), a kończę właśnie budowę domu (pozwolenie nr ...).

Zapis ten sprawia, że różnie traktowani są właściciele działek położonych po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Dębowej (teren elementarny KD.09-D). W sposób rażąco, gorzej traktuje właścicieli nieruchomości położonych po stronie zachodniej ulicy Dębowej – odbiera bowiem przywilej funkcji usługowych publicznych ich działkom, Właściciele działek leżących po stronie wschodniej ulicy (należących do terenu elementarnego 18.MN/U) taki przywilej posiadają (zgodnie z § 195 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §194))."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W celu budowania sprawnie funkcjonującej struktury przestrzennej całej miejscowości oraz zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych i wypoczynkowych, jako zasadę obowiązującą na całym obszarze objętym planem, przyjęto, że funkcje usługowe publiczne lokalizowane będą wyłącznie przy głównych ulicach miejscowości, a w szczególności przy tych ulicach, które wskazane zostały w projekcie planu jako systemu obszarów przestrzeni publicznych. Ulica oznaczona jako KD.09-D nie należy do żadnej z tych kategorii. Ponadto, zgodnie z § 53 projektu planu, inwestycja, na którą wnoszący uwagę uzyskał pozwolenie na budowę pozostaje legalna, nawet jeśli ustalenia dla danego terenu zmieniły się.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

5) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne dnia 16.12.2013 r., treść uwagi:

„Wnoszę o zwiększenie intensywności zabudowy max z 0,5 do 1,35, oraz zwiększenie max. zabudowy do 350 m² dla moich działek: nr 196/1, 196/2, 196/12, 197/2. Proszę motywuję tym, iż na działce 196/1 planuję małe zmiany rozbudowy istniejącego obiektu wskazane na mapie kolorem zielonym – dotyczy parteru to znaczy dobudować pomieszczenia magazynowe dla całorocznego istniejącego sklepu – obecnie brak pomieszczeń magazynowych, co utrudnia prowadzenie tej działalności szczególnie w okresie letnim, oraz zabudowanie zewnętrznej klatki schodowej z powodów bezpieczeństwa."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe działki położone są w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu. Nadmienić jednak należy, że dokonano korekty i doprecyzowania ustaleń zawartych w §20 projektu planu, które pozwalają na prowadzenie działań inwestycyjnych przy takich budynkach istniejących, które już w chwili

obecnej nie spełniają warunków ustalonych przez wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

6) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 17.12.2013 r., treść uwagi:

„Wniosek o zmianę projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Dotyczy: obszaru obejmującego nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów nr: 187 i 205; położenie: województwo pomorskie, powiat pucki, jednostka ewidencyjna: gmina Krokowa, obręb Białogóra.

(1). Wnioskowane przeznaczenie dla dz. nr ewid. 187:

3. Zasady kształtowania zabudowy:

3.1. Linie zabudowy: dowolne, nie wyznacza się w Planie.

3.2. Wysokość zabudowy: minimalna – dowolna, nie określa się w Planie, maksymalna - 9,5 m (z tolerancją 10%)

3.3. Ilość kondygnacji nadziemnych: minimalna – nie określa się w Planie, maksymalna – 2,5 kondygnacji (tj. 2 kondygnacje + poddasze).

3.4. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 30%.

3.5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% (z tolerancją do 10%).

3.6. Geometria dachu: dowolna.

3.7. Intensywność zabudowy: nie ustala się w Planie (dowolna).

3.8. Gabaryty inne: dowolne (nie ustala się w Planie).

3.9. Wymagania parkingowe: - dla mieszkań: 1 MP/1 mieszkanie; - dla usług: nie ustala się.

5. Warunki podziału nieruchomości:

5.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na działki. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości nowowydzielanych działek.

6. Inne:

- Sposób tymczasowego zagospodarowania i zarządzania: nie ustala się.

- Lokalizacja i wielkość szyldów reklamowych: nie ustala się.

- Ochrona konserwatorska – brak, nie ustala się w Planie.

Uzasadnienie wniosku o zmianę projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

Pojawiające się zapisy w projekcie Planu (dotyczące działki nr 187) m.ni. o obowiązujących liniach zabudowy w odległości aż 8 m od granicy działki oraz nieprzekraczalnych w odległości 20 m, oraz wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego obiektu (160 m²) bardzo ograniczają możliwości inwestowania na tym obszarze.

Ustalenia w takiej szczegółowej formie i ilości skutecznie uniemożliwiają podjęcie inwestycji i budowę obiektu, który pomimo innych założeń wpisywałby się w otoczenie. Taka sytuacja może doprowadzić do zredukowania działań inwestycyjnych na danym terenie.

(2) Wnioskowane przeznaczenie dla dz. nr ewid. 205:

1. Powierzchnia terenu: 5500 m².

2. Przeznaczenie terenu:

2.1. Funkcja podstawowa: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo–usługowej. Zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, hotele, pensjonaty, budynki apartamentowe.

2.2. Funkcja dopuszczalna: gastronomia, ochrona zdrowia, restauracje, kawiarnie, bary, indywidualne domy rekreacyjne.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 3.1. Linie zabudowy: nie wyznacza się w Planie, dowolne.
 - 3.2. Wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się w Planie, maksymalna: 8,5 m.
 - 3.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 20%.
 - 3.5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.
 - 3.6. Geometria dachu: dowolna, nie ustala się w Planie.
 - 3.7. Intensywność zabudowy: nie ustala się w Planie (dowolna).
 - 3.8. Gabaryty inne: dowolne (nie ustala się w Planie).
 - 3.9. Wymagania parkingowe: - dla mieszkań: 1 MP/1 mieszkanie; - dla usług: nie ustala się.
4. Obsługa komunikacyjna:
- 4.1. Drogi – dojazd od ulicy KD.01-L/ul. Morska.
5. Warunki podziału nieruchomości:
- 5.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na działki. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości nowowydzielanych działek.
6. Inne:
- Sposób tymczasowego zagospodarowania i zarządzania: nie ustala się.
 - Lokalizacja i wielkość szyldów reklamowych: nie ustala się w Planie.

Uzasadnienie wniosku o zmianę projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

W ustaleniach obowiązującego 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 (uchwała 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dn. 22 grudnia 2000 r.) w/w działka o numerze ewid. 205 przeznaczona jest na funkcję 28MN/MP – PROJEKTOWANE ZESPOŁY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I PENSJONATOWEJ.

Nowo przyjęte ustalenia przeznaczające teren na funkcję ogólnodostępnych parkingów zbiorowych godzą w interes prawny i uprawnienia właściciela."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA:

Uwaga Pkt (1):

AD. 3. – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka położona jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu. Nadmienić należy także, że ustalenia, o których mowa w pkt.: 3.6. do 3.9. należą do obligatoryjnych ustaleń planu i nie ma możliwości zapisywania ich w formie „dowolna” lub „nie ustala się”;

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA:

Uwaga Pkt (1):

AD. 5. – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: ustalenia dotyczące wielkości nowo wydzielanych działek należą, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do obligatoryjnych ustaleń planu i nie ma możliwości zapisywania ich w formie „dowolna” lub „nie ustala się”.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA:

Uwaga Pkt (1):

AD. 6. – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak dla pkt „ad. 3.”; nadmienić należy także, że ustalenia, o których mowa w tym punkcie należą, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do obligatoryjnych ustaleń planu i nie ma możliwości zapisywania ich w formie „dowolna” lub „nie ustala się”;

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt (2) – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W celu budowania sprawnie funkcjonującej struktury przestrzennej całej miejscowości oraz zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych i wypoczynkowych, jako zasadę, według której skonstruowano ustalenia projektu planu jest maksymalne ograniczenie ruchu kołowego na obszarze miejscowości, w szczególności dla osób przyjezdnych i odwiedzających. Realizacji tego celu służyć mają:

- rezygnacja z lokalizacji innych zbiorowych parkingów na obszarze całej Białogóry, a w szczególności w sąsiedztwie pasa nadmorskiego;
- ogólnodostępne parkingi zbiorowe lokalizowane przy wjeździe do miejscowości – teren przedmiotowej działki znajduje się w sąsiedztwie terenu oznaczonego 78.KP na którym projekt planu przewiduje także lokalizację pętli autobusowej, przystanku autobusowego, funkcji związanych z obsługą turystów i przyjezdnych, takich jak: toalety publiczne, informacja turystyczna, kiosk, sprzedaż biletów, mała gastronomia. Lokalizacja większej ilości zbiorowych miejsc parkingowych w sąsiedztwie tego terenu jest uzasadniona pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym. W tym przypadku odpowiednie zastosowanie będzie miał art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

7) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne dnia 18.12.2013 r., treść uwagi:

„3. Zniesienie proponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o małej kubaturze, gdyż w dalszej części ul. Morskiej (03.U) oraz pozostałej części planu (04.MN/U) nie określono.

5. Ustalić minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% (Proponowany jest minimum 50%). Powyższe motywuje tym, że na terenie sąsiednim wzdłuż ul. Morskiej (03.U) obowiązuje 30%. Dodatkowym argumentem jest narożne położenie działki.

6. Zmienić proponowany wskaźnik intensywności zabudowy:

proponowany minimalny: 0,1 zmienić na 0,1

proponowany maksymalny: 0,5 zmienić na 1,0.

Powyższy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 widnieje na terenie sąsiednim 03.U.

7. Zmienić proponowaną maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) na 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). Na działce 162/16 (ul. Morska 20) posadowiony jest budynek o parametrach 3 kondygnacje(w tym poddasze użytkowe). Tak samo na drugiej stronie (ul. Morska 19) jest budynek o takich samych parametrach.

8. Zmiana dopuszczalnej powierzchni reklamowej z 0,8 m² na 2 m². Ulica Morska jest głównym ciągiem handlowo – usługowym w Białogórze.

9. Wykluczenie §52 i wprowadzenie ogólnych przepisów Prawa Budowlanego. Powyższy przepis promuje właścicieli małych działek na których nie ma możliwości postawienia większych obiektów niż 15 m², a ogranicza posiadaczy działek o większej powierzchni na których takie obiekty mogą być postawione.

10. Wykluczenie działki 162/16 z terenów strefy ochrony konserwatorskiej, gdyż w dalszej części ul. Morska (03.U oraz pozostałej części planu 04.MN/U) nie jest objęta tą strefą. Na działce 162/16 nigdy nie były pobudowane obiekty o znaczeniu historyczno – kulturowym. Z moich informacji ustnych i geodezyjnych była tam łąka oddzielona rowem melioracyjnym."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona także na innych terenach przylegających do ulicy Morskiej (np. na sąsiadujących z terenem 04.MN/U terenach: 05.MN/U, 41.MN/U, 67.MN/U). 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 (zgodnie z zapisami § 78 projektu planu).

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 5 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka położona jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 6 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak Uwaga Pkt 5.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 7 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak Uwaga Pkt 5.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 8 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak Uwaga Pkt 5.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 9 – 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 § 78 projektu planu). Nadmienić także należy, że zapisy § 52 są ustaleniami ogólnymi, tj. obowiązującymi na całym obszarze planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 10 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w trakcie prowadzonych uzgodnień nie wyraził zgody na wyłączenie obszaru tej działki ze strefy ochrony konserwatorskiej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

8) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne dnia 20.12.2013 r., treść uwagi:

„Uwagi dotyczące terenu elementarnego 35.MN/U:

Jesteśmy właścicielami ww. działek projektowane zapisy w odniesieniu do obowiązujących obecnie zapisów uchwały nr 178/XXVII/2000 Rady Gminy Krokowa z dn. 22 grudnia 2000 r. symbol terenu 09MN,U, w znaczny sposób ograniczają nam możliwość inwestowania na naszych nieruchomościach. Wnosimy o:

3. Zmianę zapisów §20 pkt 1) na „wyklucza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy tych budynków powodujące dalsze przekraczanie ustalonego planem wskaźnika zabudowy działki" lub jego anulowanie – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym.

5. Zniesienie zapisu § 357 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §356) pkt 1 lub zmianę zapisu na zapis „max powierzchnia zabudowy jednego budynku: 240 m² w odniesieniu do symbolu 35MN,U.

6. Zmianę zapisu §356 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §355) – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym zgodnie ze stanem faktycznym zainwestowania działki 76/2 tj. max intensywność zabudowy do 1,5.

7. Zmiana zapisu § 360 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §359) i § 369 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §368) – dodanie zapisu „ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych, które należy zapewnić na obszarze zainwestowania lub w bliskim sąsiedztwie inwestycji".

8. Zmiana zapisu § 357 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §356) pkt 2a) z 2 na od 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) do 3 (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym.

9. Objęcie obszaru o symbolu elementarnym 35 MN,U, strefą ochrony konserwatorskiej, w sytuacji kiedy na działkach już istnieje zabudowa z lat 70-90 ubiegłego wieku, a po stronie prawej pierzei ulicy Szkolnej nie istnieje żaden budynek wpisany do rejestru zabytków, wydaje się być irracjonalny. Dodatkowym kuriozum jest wyznaczenie dla symbolu 36 MN,U nieprzekraczalnej linii zabudowy od strefy 35 MN,U. Istniejąca zabudowa w obszarze 35 MN,U nie posiada żadnych walorów zabytkowych. W obecnym planie te obszary oznaczono wspólnym symbolem 9MN,U, nie są one objęte ochroną konserwatorską.

Istnieje pełna zgoda na ochronę układu drogowego wsi w tym obszarze. Nie widzimy przesłanek do uzgadniania w wyznaczonym przez plan zakresie architektury i gabarytów, każdej inwestycji na działce z konserwatorem zabytków dla budynków, które powstały w latach 70-90 ubiegłego wieku.

Przebieg linii obszaru ochrony konserwatorskiej w przypadku ulicy Lubiatońskiej obejmuje tylko pierzeję z zabudową objętą ochroną, co jest logicznym i naturalnym podziałem przestrzeni. Nie rozumiemy co było podstawą do objęcia strefy 35.MN/N ochroną konserwatorską i wnosimy o zmiany zapisu w tym zakresie."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie literalnej zmiany zapisów planu, natomiast dokonano korekty i doprecyzowania ustaleń zawartych w §20 projektu planu, które pozwalają na prowadzenie działań inwestycyjnych przy takich budynkach istniejących, które już w chwili obecnej nie spełniają warunków ustalonych przez wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 5 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren położony jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 6 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 5. Nadmienić należy także, że zastosowanie do budynków istniejących będą miały ustalenia § 20, o których mowa w Uwadze Pkt 3.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 7 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm) obligują przy zagospodarowaniu działki budowlanej do urządzenia na tej działce stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy odpowiedniej, wskazanej w ustaleniach planu, liczby miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 8 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 5. Nadmienić należy także, że zastosowanie do budynków istniejących będą miały ustalenia § 20, o których mowa w Uwadze Pkt 3.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 9 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w trakcie prowadzonych uzgodnień nie wyraził zgody na wyłączenie przedmiotowego obszaru ze strefy ochrony konserwatorskiej. Jednocześnie nadmienić należy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z faktu objęcia działki strefą ochrony konserwatorskiej nie wynika dla tej działki jakakolwiek inna konieczności uzyskiwania zgód, uzgodnień lub pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ). Wszelkie warunki konserwatorskie zostały uzgodnione z WKZ na etapie sporządzania projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

9) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 20.12.2013 r., treść uwagi:

„Propozycje zmian dotyczące symbolu 05 MN/U (Białogóra, ul. Abrahama, działka nr 354):

1. Wykluczenie ul. Abrahama ze strefy konserwatorskiej.

3. Zniesienie zapisu § 99.1a (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §98.1a) lub zmianę zapisu na zapis „max powierzchnia zabudowy jednego budynku 280 m²”

4. Zmiana zapisu § 99.1b (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §98.1b) z 2 na od 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) do 3 (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 12 m.”

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 1 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w trakcie prowadzonych uzgodnień nie wyraził zgody na wyłączenie przedmiotowego obszaru ze strefy ochrony konserwatorskiej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka położona jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej

zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 4 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 3.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

10) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 20.12.2013 r., treść uwagi:

„Propozycje zmian dotyczące symbolu 39 MN/U (Białogóra, ul. Okrężna 10, działka nr 176/7):

2. Zniesienie zapisu § 401 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §400) pkt 1 lub zmianę zapisu na zapis „max powierzchnia zabudowy jednego budynku: 280 m² w odniesieniu do symbolu 39MN,U – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym..

3. Zmianę zapisu §400 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §399) – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym zgodną ze stanem faktycznym zainwestowania działki.

6. Zmiana zapisu § 401 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §400) pkt 2a) z 2 na od 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) do 3 (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym.

7. Zmiana zapisu § 405 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §404) – dodanie zapisu „ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych, które należy zapewnić na obszarze zainwestowania lub w bliskim sąsiedztwie inwestycji”.

8. Zniesienie zapisu § 403 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §402) – budynek był wielokrotnie modernizowany, w związku z tym jego kształt i bryła odbiega od kształtu pierwotnego.”

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka położona jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu. Nadmienić należy także, że zastosowanie do budynków istniejących będą miały ustalenia § 20.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 6 – nieuwzględniona. Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 7 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm) obligują przy zagospodarowaniu działki budowlanej do urządzenia na tej działce

stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy odpowiedniej, wskazanej w ustaleniach planu, liczby miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 8 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Nadmienić należy także, że dla przedmiotowego budynku ochroną konserwatorską objęta została wyłącznie historyczna część budynku.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

11) uwaga wniesiona osobą fizyczną dnia 20.12.2013 r., treść uwagi:

„Propozycje zmian dotyczące symbolu 35MN,U i 36MN,U (Białogóra, ul. Szkolna 14, działki nr 76/2 i 306):

2. Zniesienie zapisu § 357 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §356) pkt 1 lub zmianę zapisu na zapis „max powierzchnia zabudowy jednego budynku: 280 m² w odniesieniu do symbolu 35.MN/U – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym.

3. Zniesienie zapisu § 365 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §364) pkt 2) dla symbolu 36.MN/U – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym.

4. Zmianę zapisu § 356 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §355) – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym zgodną ze stanem faktycznym zainwestowania działki 76/2 tj. max intensywność zabudowy do 1,5.

7. Zmiana zapisu § 357 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §356) pkt 2a) z 2 na od 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) do 3 (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m – w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym..

8. Zmiana zapisu § 360 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §359) i §369 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §368) – dodanie zapisu „ustala się następujące wskaźniki potrzeb parkingowych, które należy zapewnić na obszarze zainwestowania lub w bliskim sąsiedztwie inwestycji”.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka położona jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy zostały wynegocjowane jako wartości maksymalne z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu. Nadmienić należy także, że zastosowanie do budynków istniejących będą miały ustalenia § 20.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Lokalizacja linii zabudowy wynika z ustaleń z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, podobnie jak w uzasadnieniu do Uwagi Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 4 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 7 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 8 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm) obligują przy zagospodarowaniu działki budowlanej do urządzenia na tej działce stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy odpowiedniej, wskazanej w ustaleniach planu, liczby miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

12) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 19.12.2013 r., treść uwagi:

„Ujęcie działki nr 708 we wsi Białogóra w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę letniskową – w planie oznaczenie 17.ML”.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy projektu planu. Nieruchomość znajduje się poza granicami obszaru objętego przedmiotowym planem.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

13) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 24.12.2013 r., treść uwagi:

„1. Skreślenie w całości § 52.1.3 w rozdziale 9 zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące.

2. Skreślenie w całości § 96.2) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §95.2).

3. Wyłączenie mojej nieruchomości zlokalizowanej na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu nr ewidencyjnym 351/1, 351/2 ze strefy ochrony konserwatorskiej.

4. Wyłączenie z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków budynku o nr 5 zlokalizowanego na działce nr ewidencyjny 351/2, wraz z usunięciem wszystkich zapisów w projekcie planu dotyczących ochrony tego obiektu ze względu na jego wartość historyczno – kulturową § 101.1.3) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §100.1.3).

5. W dziale LXVII ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 67.MN/U – skreślenie § 678 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §677) w całości, gdyż na planie nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 30 m od granicy terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu KD.01-L i KD.03-D, nie obejmuje całego terenu elementarnego 67.MN/U.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 1 – 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 § 78 projektu planu).

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Kwestionowany zapis dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o małej kubaturze, a nie dla większych budynków. Stąd istnieje duża możliwość zagospodarowania przedmiotowych terenów.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w trakcie prowadzonych uzgodnień nie wyraził zgody na wyłączenie przedmiotowego obszaru ze strefy ochrony konserwatorskiej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 4 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane 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. Nadmienić należy także, że dla przedmiotowego budynku ochroną konserwatorską objęta została wyłącznie historyczna część budynku.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 5 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona także na innych terenach przylegających do ulicy Morskiej (np. 04.MN/U, 05.MN/U, 41.MN/U). 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 (zgodnie z zapisami § 78 projektu planu). Stąd linii takiej nie wprowadzono na tej części terenu elementarnego 67.MN/U, która nie przylega do ulicy Morskiej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

14) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną dnia 24.12.2013 r., treść uwagi:

„1. Skreślenie w całości § 52.1.3. w rozdziale 9 zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące.

2. Ujednolicenie na całym terenie elementarnym 52.MN/U nieprzekraczalnych linii zabudowy w § 542.3) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §541.3)) w odległości 4 m od granicy terenu elementarnego KD.W.31.

3. W § 542.4) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §541.4)) w odległości 4 m od granicy terenów elementarnych: KD.01-L i KD.W.32.

4. Skreślenie w całości § 543 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §542), a na rysunku planu zlikwidowanie oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 20 m od granicy terenu elementarnego KD.01-L (kwestionowany zapis dotyczy tylko działki 191, której jestem współwłaścicielką i stawia nas w gorszym położeniu niż właściciele innych działek, położonych w tym samym obszarze elementarnym 52.MN/U).

6. Wyłączenie z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalnego o numerze porządkowym 17, zlokalizowanym na działce oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 191, wraz z usunięciem wszystkich zapisów w projekcie planu, dotyczących ochrony tego obiektu ze względu na jego wartości historyczno – kulturowe /§ 549.1 pkt 1) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §548.1 pkt 1)) i § 550 (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §549)/.

W dziale LXVII ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 67.MN/U:

7. W § 677.2) (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §676.2)) wykreślenie „w odległości 6 m” i zastąpienie „w odległości 4 m od granic terenów elementarnych”...

8. Skreślenie § 678. (po zmianach wynikających z rozpatrzenia uwag przez Wójta - §677) w całości, gdyż na planie nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze w odległości 30 m od granicy terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu KD.01-L i KD.03-D, nie obejmuje całego terenu elementarnego 67.MN/U.

9. Wnoszę o przywrócenie historycznej szerokości terenu elementarnego KD.01-L (droga na wysokości działek nr 46/1 i nr 46/2)."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 1 – 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 § 78 projektu planu).

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren położony jest w granicach wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra. Wskazane w ustaleniach projektu planu wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, w tym przebiegi linii zabudowy, mają na celu ochronę układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra i uwzględniają zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Wskazane w ustaleniach projektu planu odległości i przebiegi linii zabudowy oraz wartości innych wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy były przedmiotem szczegółowych analiz, ustaleń i negocjacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 3 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 4 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak uwaga Pkt 2.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 6 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazane w ustaleniach projektu planu „objęte ochroną obiekty o wartościach historyczno-kulturowych” zostały wskazane jako postulowane do objęcia ochroną ustaleniemi 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.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 7 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W celu kształtowania sprawnie funkcjonującej, atrakcyjnie zagospodarowanej struktury przestrzennej całej miejscowości oraz zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych i wypoczynkowych, jako zasadę obowiązującą na całym obszarze objętym planem, przyjęto, że na terenach jeszcze niezabudowanych nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg/ulic będą przebiegały w odległości 6 m od granic pasów drogowych tych dróg/ulic.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 8 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków o małej kubaturze została wprowadzona także na innych terenach przylegających do ulicy Morskiej (np. 04.MN/U, 05.MN/U, 41.MN/U). 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 (zgodnie z zapisami § 78 projektu planu). Stąd linii takiej nie wprowadzono na tej części terenu elementarnego 67.MN/U, która nie przylega do ulicy Morskiej.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 9 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Szerokość ulicy KD.01-L w liniach rozgraniczających została wyznaczona na całej jej długości zgodnie z zasadami zapisanymi w obowiązującym planie miejscowym dla wsi Białogóra. Przedmiotowe działki nr 46/3 i 46/4 (na wysokości działek 46/1 i 46/2) są działkami własności Gminy Krokowa.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

15) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej, uwaga dotyczyła:

„1. Możliwości usunięcia z ustaleń planu drogi KD.03-D i skrzyżowania z drogą KDW.35, wzdłuż granic terenu elementarnego 72.MN.

2. Szerokość drogi KD.03-D."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 1 – 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. Skrzyżowanie z drogą wewnętrzną KDW.35 zostało wyznaczone w taki sposób, aby zapewnić jak najkorzystniejsze warunki zagospodarowania działek przylegających do tej drogi oraz aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowania drogi KD.03-D.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak Uwaga Pkt 1.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

16) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej, uwaga dotyczyła:

„1. Wyznaczenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, ograniczającej możliwości zabudowy mieszkańcom i nakładającej obowiązek uzyskania zgody konserwatora zabytków na zabudowę.

2. Zbyt mało wyznaczonych w planie terenów użyteczności publicznej."

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 1 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra została wyznaczona w celu ochrony układu przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Białogóra oraz aby zapewnić stosowne zasady ochrony, o których mowa w §34 ust. 2 projektu planu, a w szczególności: ochronę zachowanych elementów historycznego zespołu ruralistycznego i kontynuację historycznych zasad jego kształtowania w zagospodarowaniu terenów, kontynuację miejscowych i regionalnych tradycji budowlanych w nowej zabudowie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z faktu objęcia działki strefą ochrony konserwatorskiej nie wynika dla tej działki jakakolwiek inna konieczności uzyskiwania zgód, uzgodnień lub pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ). Wszelkie warunki konserwatorskie zostały uzgodnione z WKZ na etapie sporządzenia projektu planu.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie WÓJTA GMINY KROKOWA: Uwaga Pkt 2 – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu na bardzo wielu terenach pozwalają na lokalizację funkcji usługowych publicznych. W szczególności, w celu budowania sprawnie funkcjonującej struktury przestrzennej całej miejscowości oraz zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych i wypoczynkowych, jako zasadę obowiązującą na całym obszarze objętym planem, przyjęto, że funkcje usługowe publiczne lokalizowane będą przy głównych ulicach miejscowości, a zwłaszcza przy tych ulicach, które wskazane zostały w projekcie planu jako systemu obszarów przestrzeni publicznych. Dodatkowo, na cele publicznych usług sportu i rekreacji zostały przeznaczone tereny 60.US, a jako publiczne tereny usługowe w centrum miejscowości teren 42.U.

Rozstrzygnięcie RADY GMINY KROKOWA: Podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta.

Rozstrzygnięcie 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

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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr poz. 594 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa.

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 2010 r. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) 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.

1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa, stanowią:

- budowa i modernizacja publicznych dróg gminnych;
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących jak i budowa projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy.

1.1.1. Projektowane bądź wymagające modernizacji drogi gminne wynikające z realizacji planu, stanowią odcinki przebiegające w liniach rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako:

- a) KD.01-L,
- b) KD.02-L,
- c) KD.06-D,
- d) KD.18-D.

1.1.2. Sieć wodociągowa wymagająca utrzymania i rozbudowy stanowią odcinki przebiegające wzdłuż linii rozgraniczających drogi/ulice publiczne.

1.1.3. Sieć kanalizacji sanitarnej wymagająca budowy stanowią odcinki przebiegające wzdłuż linii rozgraniczających drogi/ulice publiczne.

1.2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja powyższych inwestycji z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, należących do zadań własnych gminy i zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa, odbywać się powinna zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalonego uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. Realizacja inwestycji z zakresu dróg gminnych na terenie planu powinna odbywać się zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaleca się etapowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych gminy (właściwych organów administracji publicznej), zgodnie z przepisami ustawy z dnia z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2009 Nr 157 poz. 1240).

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.

Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach tj., budowy, rozbudowy i modernizacji sieci.

Należy kształtować system wodociągowy w sposób pozwalający na zapewnienie ciągłości dostaw wody poprzez np. tworzenie układów pierścieniowych; zmierzające docelowo do spięcia wszystkich wodociągów w jeden system wodociągowy dla całej gminy.

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.

1.3. Zasady finansowania:

Źródła finansowania zadań gminnych mogą pochodzić z:

- dochodów własnych Gminy;
- różnego rodzaju dotacji;
- funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- kredytów, pożyczek preferencyjnych;
- środków prywatnych, na podstawie porozumienie publiczno-prywatnego.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Białogóra w gminie Krokowa przystąpiono na podstawie 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.

Obszar planu obejmuje wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa /uchwalonego Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa/ obszar rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zagrodowe.

W granicach planu obowiązuje plan miejscowy dla wsi Białogóra uchwalony uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr 178/XXVII/2000 z dnia 22.12.2000 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 43, poz. 639 z dnia 24.03.2003 r.). Został on sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, przez co jego zapisy uległy dezaktualizacji.

Niniejsze plan miejscowy opracowany został w oparciu o obowiązujące przepisy, a w szczególności:

- a) Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przyjęte w planie rozwiązania zapewnią harmonijne, racjonalne ekonomicznie i przestrzennie kształtowanie terenów miejscowości Białogóra. Zapisy planu, określające między innymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym zakazy i nakazy chroniące walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Tereny w planie zostały przeznaczone m. in. na funkcję mieszkaniową, usługową, sportowo – rekreacyjną. W planie miejscowym zmodernizowany został układ komunikacyjny miejscowości.

Przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa uchwalonego Uchwałą Nr III/23/2010 Rady Gminy Krokowa z dnia 29 grudnia 2010 r.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.