

UCHWAŁA NR XX/.../2025

Rady Miejskiej w Bytowie

z dnia 22 września 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i uchwały nr LX/524/2023 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”, uchwala się, co następuje:

**§1**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Bytów – Uchwała Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26.06.2019 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

**Rozdział I**

**Ustalenia ogólne**

**§2** Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne z wyposażeniem, bieżnie, trybuny oraz inne budowle, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz jedno mieszkanie;

- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, z attykami przynajmniej z trzech stron budynku, w tym od strony dróg, wyprowadzonymi ponad najwyższy punkt połaci dachu;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, w której mogą być lokalizowane:
  - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 80% szerokości elewacji frontowej budynku skierowanej w stronę tej linii, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:
  - a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,
  - b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,
  - c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
  - d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;
- 10) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć długość odcinka wyznaczonego przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian budynku na linię zabudowy od strony terenu drogi, z której budynek jest obsługiwany;
- 11) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i komunikacji pieszej i rowerowej oraz parkingów;
- 13) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną;
- 14) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć usługi: kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi, finansowe, pocztowe lub telekomunikacyjne, biurowe, turystyki, sportu, rekreacji;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowaną zielenią wysoką lub średnio wysoką lub niską.

**§3** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**;

- 3) teren usług, oznaczony symbolem **1U**;
- 4) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDg**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDz**;
- 6) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR**;
- 9) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP**;
- 10) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP, 4KP-ZP, 5KP-ZP**;
- 11) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP**;
- 13) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1L, 2L**;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

**§4** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

## **§5**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym w granicy danego terenu:
  - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,8 m,
  - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,8 m,
  - d) części budynków wymienione w lit. a, lit. b i lit. c mogą wykraczać przed linie zabudowy wyłącznie, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,
  - e) schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać przed linie zabudowy, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,
  - f) linie zabudowy nie dotyczą wiat śmietnikowych oraz wiat przystankowych komunikacji publicznej;
- 2) kierunek najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, zgodny z oznaczeniem na rysunku, tam gdzie takie oznaczenie zostało wskazane, przy czym w przypadku wydzielania działek większych niż ustalona dla danego terenu minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych lub lokalizacji budynku na kilku działkach budowlanych łącznie, kierunek kalenicy należy ustalić taki, który będzie odpowiadał najbliższemu położonemu na rysunku oznaczeniu kierunku najdłuższej kalenicy;

- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych oraz od sieci infrastruktury technicznej, w szczególności gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o długości łącznej nie większej niż 7,0 m i wysokości nie większej niż 4,5 m bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki na terenach MNW lub MNW-U,
  - b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
  - c) dojść i dojazdów do budynków,
  - d) tarasów na dachu,
  - e) kondygnacji podziemnych,
  - f) tablic informacyjnych;
  - g) zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli łącznie:
  - a) działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) spełnione zostaną pozostałe ustalenia planu miejscowego oraz wymogi przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;
- 4) odbudowę tych budynków wyłącznie jeśli ich funkcja oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodna z ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych lub usługowych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu miejscowego, dotyczących wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych dla całego istniejącego budynku.

4. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych: drewna, kamienia i ceramiki;
- 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego, pokrywającego minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku;
- 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających dla ścian budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian budynku wyłącznie dla:

- a) podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
- b) podkreślenia detali architektonicznych;
- 4) dachy strome w kolorach: szarym i grafitowym.
- 5. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
  - 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
  - 3) garaży blaszanych;
  - 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem;
  - 5) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe.
- 6. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w tym w szczególności:
  - 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń dla poszczególnych terenów;
  - 2) usług handlu z ekspozycją i powierzchnią sprzedaży poza budynkiem, takich jak handel samochodami czy maszynami;
  - 3) usług transportu, takich jak bazy logistyczne czy transportowe;
  - 4) usług zamieszkania zbiorowego;
  - 5) stacji paliw;
  - 6) punktów dystrybucji paliw za wyjątkiem stacji ładowania samochodów elektrycznych, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
  - 7) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
  - 8) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
  - 9) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
  - 10) usług demontażu pojazdów i maszyn;
  - 11) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
  - 12) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
  - 13) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami.
- 7. Ustala się realizację inwestycji z zakresu celu publicznego na terenach oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, KP, KP-ZP, ZP, WS-ZP.

**§6** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§7** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obszar przestrzeni publicznej na terenach komunikacji oraz na terenach ZP, WS-ZP, gdzie:
  - a) należy stosować jednorodne elementy zagospodarowania w zakresie m.in. nawierzchni, oświetlenia,
  - b) obowiązują ustalenia szczegółowe, określone w rozdziale II.

**§8**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w szczególności poprzez nawożenie mas gruntu w celu podniesienia poziomu terenu, bądź niwelacji poziomu gruntu w celu ujednolicenia rzędnych wysokościowych w granicy działki budowlanej, na terenach

przeznaczonych do zabudowy: MNW, MNW-U, U, przy czym dopuszczona jest niwelacja poziomu gruntu dla dojeżdż, dojazdów i stanowisk postojowych oraz w pasie o szerokości do 6,0 m w głąb działki od strony linii rozgraniczającej teren z drogą, z której dana działka budowlana jest obsługiwana, w niezbędnym zakresie w miejscu posadowienia budynków oraz w celu realizacji rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych, w szczególności dotyczących zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;

- 3) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
  - 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
  - 5) zapewnienia dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
  - 6) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy;
  - 7) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zielen istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
  - 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
    - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeśli będzie to wynikać z funkcji budynku i zagospodarowania terenu,
    - d) 3ZP, ZP-WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  - 9) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenów usług, dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
  - 10) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt 9 ekranów, ścian, zieleni izolacyjnej w dowolnej formie, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
  - 11) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
  - 12) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej dopuszczanej planem miejscowym;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację. W przypadku istniejących urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić ich odpowiednią ochronę w celu prawidłowego funkcjonowania albo przebudować zapewniając nowe warunki funkcjonowania.

5. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) lokalizacji stanowisk postojowych w miejscach wskazanych na rysunku projektowanych nasadzeń drzew na terenach dróg;
- 3) wykorzystywania podczas tworzenia lub uzupełniania terenów zieleni roślin uznanych za inwazyjne.

**§9** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak w granicy planu miejscowego obiektów i obszarów objętych ochroną właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

- 1) położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi;
- 2) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska, przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, Zbiornik Bytów, w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.

## **§11**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
  - 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów lub dowolną, gdzie takiej minimalnej powierzchni nie określono;
  - 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących do lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§12** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Łubiana-Bytów (rok budowy 1992) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje maksymalna strefa kontrolowana, której szerokość wynosi 70,0 m tj. po 35,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10. ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu, poprzez:
- a) uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, w szczególności:
    - minimalną odległość wiat od osi gazociągu nie mniejszej niż 15,0 m,
    - minimalną odległość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży od osi gazociągu nie mniejszą niż 15,0 m,
    - minimalną odległość budynków mieszkalnych jednorodzinnych od osi gazociągu nie mniejszą niż 20,0 m, zgodnie z oznaczoną na rysunku strefą dopuszczalnej lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w obszarze strefy kontrolowanej,
    - minimalną odległość budynków użyteczności publicznej – usługowych od osi gazociągu nie mniejszą niż 35,0 m,
    - minimalną odległość budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych od osi gazociągu nie mniejszą niż 35,0 m,
    - minimalną odległość ogrodzeń, sytuowanych równolegle do gazociągu - nie mniejszą niż 3,0 m od osi gazociągu,
    - minimalną odległość zbiorników retencyjnych od osi gazociągu nie mniejszą niż 5,0 m,
    - minimalną odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych od osi gazociągu nie mniejszą niż 5,0 m,
  - b) dopuszczenie skrzyżowania gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, gdzie wszelkie prace w strefie kontrolowanej będą wykonywane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sieci gazowych oraz dróg;
- 3) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych, w szczególności w strefie występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.

## §13

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe, lokali rzemieślniczych, w tym w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- d) 1 stanowisko na pięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach biurowych, usługowych lub handlowych;
- 4) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 26 – 75,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 3 wynosi więcej niż 75.
- 2. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
  - 2) naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności dróg.
- 3. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

**§14** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13 i pkt 14;
- 3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 8) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych na terenach przeznaczonych do zabudowy oraz skanalizowanie tych rowów, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie gospodarowania wodami oraz przy uwzględnieniu warunków środowiskowych i techniczno-budowlanych dotyczących odprowadzania wód do gruntu oraz planowanych zbiorników retencyjnych, możliwych do lokalizacji na terenach WS-ZP;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, przy czym do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacji, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować jako:
  - a) urządzenia na dachach budynków lub wiat w płaszczyźnie równoległej do połaci dachu, przy czym na terenie 1U dopuszcza się montowanie paneli fotowoltaicznych pod dowolnym kątem na dachu płaskim,
  - b) w dowolnej formie jako zasilanie dla urządzeń wyposażenia terenów komunikacji, dojazdów i terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
  - c) z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2;
- 14) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§15** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 1KDD,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4.

**§16** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **2MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 1KDD, 2KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§17** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **3MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,

- wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 1KDD, 2KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 5KR, 6KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§18** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **4MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 2KDD, 4KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 5KR, 7KR,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§19** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **5MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 1KDD, 3KDD lub terenu drogi wewnętrznej 6KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§20** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **6MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,

- garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
  - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 3KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 5KR, 6KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§21** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **7MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 3KDD, 4KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 5KR, 7KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 i pkt 4.

**§22** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **8MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
  - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
  - wiat nie większa niż 4,5 m,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 4KDD,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§23** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **9MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej,:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
  - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
  - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 15,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 3KDD, 5KDD, 6KDD lub terenów dróg wewnętrznych: 9KR, 10KR lub 11KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacjijazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§24** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **10MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,

- f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 5KDD, 6KDD lub terenu drogi wewnętrznej 8KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§25** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **11MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,

- d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1200 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 6KDD lub 7KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu;
- 4) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz

uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§26** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **12MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1200 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 7KDD, w tym drogi położonej poza granicą planu miejscowego,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;

- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§27** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **13MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów

- użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 13KDD lub 14KDD,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§28** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **14MNW**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) jednego garażu,
- c) jednego budynku gospodarczego,
- d) jednej wiaty,
- e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
- f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
  - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
  - wiat nie większa niż 4,5 m,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
- d) naziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 13KDD lub 15KDD lub terenu drogi wewnętrznej 12KR,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§29** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **15MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 16,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,

- j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 15KDD lub terenu drogi wewnętrznej 13KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§30** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **16MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1100 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1100 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów

- użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 14KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§31** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **17MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1200 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 16,0 m,

- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 16KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§32** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **18MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,

- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 16KDD lub 18KDD,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§33** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **19MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) naziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1200 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie

- więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 15KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§34** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **20MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,

- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1200 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 17KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§35** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **21MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 17KDD, 19KDD lub 20KDD,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§36** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **22MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,

- wiat nie większa niż 4,5 m,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
  - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
- e) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
- h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
- i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 19KDD lub 20KDD,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§37** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **23MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu,
  - c) jednego budynku gospodarczego,
  - d) jednej wiaty,
  - e) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – nie większa niż 200 m<sup>2</sup>,
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większa niż 18,0 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,6,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - h) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m, przy czym zakaz nie dotyczy istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego działek o numerach ewidencyjnych: 172/9 w mieście Bytów, w obrębie sto jeden, 1/12, 1/14 w obrębie Rzepnica,
  - i) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - j) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 18KDD lub 19KDD albo z drogi zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego lub z terenów dróg wewnętrznych: 14KR, 15KR, 16KR,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§38** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących usługi lokalne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - c) jednego garażu,
  - d) jednego budynku gospodarczego,
  - e) jednej wiaty,

- f) wyłącznie usług lokalnych w budynku mieszkalno-usługowym,
  - g) wyłącznie usług lokalnych lub nieuciążliwego rzemiosła o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>;
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1400 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub usługowego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - g) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - h) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - i) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 8KDD lub 9KDD,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się:
- a) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie mniejszą niż 6,0 m,
  - b) uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu

wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu;

- 4) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

**§39** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **2MNW-U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących usługi lokalne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - c) jednego garażu,
  - d) jednego budynku gospodarczego,
  - e) jednej wiaty,
  - f) wyłącznie usług lokalnych w budynku mieszkalno-usługowym,
  - g) wyłącznie usług lokalnych lub nieuciążliwego rzemiosła o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>;
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 2000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub usługowego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - g) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - h) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - i) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych 8KDD lub 9KDD,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się:
- a) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie mniejszą niż 6,0 m,
  - b) uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2, w szczególności zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakładając, że środek strefy kontrolowanej przebiega przez oś gazociągu.

**§40** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **3MNW-U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, mieszczących usługi lokalne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - c) jednego garażu,
  - d) jednego budynku gospodarczego,
  - e) jednej wiaty,
  - f) wyłącznie usług lokalnych w budynku mieszkalno-usługowym,
  - g) wyłącznie usług lokalnych lub nieuciążliwego rzemiosła o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
  - h) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatą, w garażu lub w bryle budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
    - garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
    - wiat nie większa niż 4,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - garażu – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
    - wiaty – nie większa niż 50 m<sup>2</sup>;
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub usługowego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,
  - g) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,
  - h) dachy strome, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - i) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 19KDD lub z drogi położonej poza granicą planu miejscowego lub z terenu drogi wewnętrznej 14KR,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustala się minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie mniejszą niż 6,0 m,
- 4) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz uwzględnieniem możliwości lokalizacji zjazdów i stanowisk postojowych na działce budowlanej.

**§41** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych, w tym:
    - handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - nieuciążliwego rzemiosła o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
    - budynków biurowych,
  - b) budowli związanych z funkcją terenu,
  - c) wiat,
  - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - e) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynków usługowych.
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków nie większą niż:
  - 6,0 m dla budynków z dachem płaskim,
  - 9,0 m dla budynków z dachem stromym,
- budowli nie większą niż 6,0 m,
- wiat nie większą niż 4,5 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 5,0 m,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,
- c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
- f) dachy płaskie lub dachy strome,
- g) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 4KDD lub 6KDD,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.

**§42** Na terenie drogi głównej, oznaczonym symbolem **1KDG**, ustala się z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:

- 1) drogę publiczną klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§43** Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 30,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym:
  - a) ustala się realizację projektowanych nasadzeń drzew w miejscu jak najbardziej zbliżonym do lokalizacji wskazanej na rysunku,
  - b) wskazane projektowane nasadzenia drzew, należy rozumieć jako realizację terenu biologicznie czynnego wraz z nasadzeniami drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagające kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP.

**§44** Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, ustala się z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) terenu: 1KDL – zgodnie z rysunkiem, 20,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,
  - b) terenów: 2KDL, 3KDL – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§45** Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD**, ustala się z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:
  - a) terenów: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD – 15,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,
  - b) terenów: 2KDD, 7KDD, 13KDD, 15KDD, 17KDD, 19KDD – 12,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,
  - c) terenu 6KDD – 18,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań oraz miejscowym dostosowaniem do istniejących wydzielen geodezyjnych,
  - d) terenu 9KDD – 10,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania oraz o plac do zawracania pojazdów,
  - e) terenów: 10KDD, 11KDD, 12KDD, 21KDD – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym,
  - f) terenu 20KDD – 10,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,
  - g) terenów: 14KDD, 16KDD, 18KDD – 12,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania pojazdów;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym:
  - a) ustala się realizację projektowanych nasadzeń drzew w miejscu jak najbardziej zbliżonym do lokalizacji wskazanej na rysunku,
  - b) wskazane projektowane nasadzenia drzew, należy rozumieć jako realizację terenu biologicznie czynnego wraz z nasadzeniami drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagające kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP.

**§46** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR**, ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem:
  - a) terenów: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR – 8,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów,
  - b) terenów: 5KR, 6KR, 7KR – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
  - c) terenów: 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów,
  - d) terenów: 14KR, 15KR, 16KR – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla rowerów,
  - c) stanowisk postojowych,
  - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - g) drogowych obiektów inżynierskich.

- §47** Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP**, ustala się:
- 1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
  - 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;
  - 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
- §48** Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP, 4KP-ZP, 5KP-ZP**, ustala się z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:
- 1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz zieleni urządzonej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
  - 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;
  - 4) lokalizację zieleni izolacyjnej, rozumianej jako pas zieleni, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się w minimum 50% z drzew, które w momencie wykonywania nasadzeń mają minimum 2,5 m wysokości, w miejscach gdzie zielen ta nie koliduje z lokalizacją ciągów pieszo-rowerowych, dróg dla pieszych lub dróg dla rowerów;
  - 5) realizację projektowanych nasadzeń drzew na terenie 3KP-ZP, przez co należy rozumieć realizację terenu biologicznie czynnego wraz z nasadzeniami drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagające kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
  - 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
- §49** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem **1RN**, ustala się:
- 1) zagospodarowanie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
  - 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
  - 4) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie, gdy nie powoduje to konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
  - 8) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej.
- §50** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP**, ustala się, z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji

poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:

- 1) lokalizację celu publicznego – zieleni gminnej;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zbiorników retencyjnych, uwzględniając kierunek spływu wód opadowych i roztopowych do odpowiadających zlewni,
  - b) budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) wiat,
  - e) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej;
- 4) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budowli sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
    - urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
    - wiat nie większa niż 6,0 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8,
  - c) dachy płaskie lub dachy strome,
  - d) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 1KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 15KDD, 17KDD, 20KDD lub terenu drogi wewnętrznej 6KR;
- 5) realizację projektowanych nasadzeń drzew, przez co należy rozumieć realizację terenu biologicznie czynnego wraz z nasadzeniami drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagające kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 6) zaleca się lokalizację wzdłuż dróg rekomendowanych nasadzeń drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagających kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych.

**§51** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasu, oznaczonych symbolami: **1L, 2L**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako las, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 2) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 3) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz związanej z gospodarką leśną;
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1L poprzez przyległy teren 1RN lub z obszaru poza granicą planu miejscowego,
  - b) terenu 2L z terenów dróg publicznych: 1KDD, 3KDD, 5KDD lub 6KDD.

**§52** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**, ustala się z uwzględnieniem minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, zgodnie z § 12 pkt 2:

- 1) lokalizację:
  - a) celu publicznego – zieleni gminnej,
  - b) zieleni izolacyjnej, rozumianej jako pas zieleni, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się w minimum 50% z drzew, które w momencie wykonywania nasadzeń mają minimum 2,5 m wysokości;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej,
  - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenów 1KP i 2KP;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków i wiat,
  - b) stanowisk postojowych.

**§53** W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **3ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) celu publicznego – gminnego parku,
  - b) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - d) wiat;
- 3) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budowli sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
    - urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
    - wiat nie większa niż 6,0 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7,
  - c) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy płaskie lub dachy strome,
  - e) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 18KDD lub 19KDD;
- 4) realizację projektowanych nasadzeń drzew w miejscu jak najbardziej zbliżonym do lokalizacji wskazanej na rysunku, przez co należy rozumieć realizację terenu biologicznie czynnego wraz z nasadzeniami drzew dobrze tolerujących nadmiar wilgoci gruntowej oraz wspomagające kierowanie spływu wód opadowych i roztopowych w stronę terenów WS-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

- §54** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- §55** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.
- §56** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Uzasadnienie**  
**do projektu uchwały Nr XX/.../2025 Rady Miejskiej w Bytowie**  
**z dnia 22 września 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**pn. „Polanki”.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Miejska w Bytowie podjęła uchwałę Nr LX/524/2023 z dnia 31 maja 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z cyt. powyżej ustawą plan miejscowy został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów, uchwalonego uchwałą Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 czerwca 2019 r.

Granice planu objęto obszar o powierzchni ok. 54 ha położony w obrębach geodezyjnych: Bytów Dziewięćdziesiąt dziewięć, Bytów Sto jeden oraz Rzepnica. Obszar objęty planem obejmuje dwie odrębne części zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 228. Granicę części zachodniej wyznacza przebieg drogi wojewódzkiej, tereny zurbanizowane przy ul. Jeziornej oraz rozciągający się w kierunku północnym masyw leśny. Część wschodnią stanowi obszar pomiędzy ulicami: Władysława Jagiełły, Kazimierza Wielkiego, Ks. Jerzego Popiełuszki i Gdańskiej. W granicach opracowania planu znajduje się również teren o powierzchni 2 ha, na którym aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przy Lesie” z 2009 r., do czasu uchwalenia nowego planu.

Celem przygotowania niniejszego dokumentu jest uruchomienie nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem ładu przestrzennego na obszarze o wysokiej presji inwestycyjnej oraz zapewnienie projektowanym terenom odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej. W projekcie przewidziana jest realizacja głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz funkcji uzupełniających związanych z obsługą mieszkańców: usługowych, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Część obszaru została przeznaczona pod komunikację publiczną i wewnętrzną (drogi, ciągi pieszo-rowerowe) oraz pod infrastrukturę techniczną. Zmiana dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów umożliwi ich zabudowę na zasadach określonych w planie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Ukształtowana w ten sposób struktura będzie posiadała spójną i czytelną kompozycję przestrzenną powiązaną funkcjonalnie i komunikacyjnie z przyległymi terenami zurbanizowanymi. Szacuje się, że zastosowane parametry urbanistyczne umożliwią osiedlenie się w nowym miejscu ok. 800 mieszkańców.

Głównymi walorami ekonomicznymi związanymi z uchwaleniem planem są dla gminy korzyści ekonomiczne (podatki) i społeczne (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i bytowych, nowe miejsca pracy). W przypadku odstąpienia od realizacji ustaleń projektu planu, częściowo zachowany zostałby obecny stan użytkowania gruntów zabudowanych i niezabudowanych. Niezainwestowana część terenu wykorzystywana byłaby rolniczo, a na terenach, na których użytkowanie rolnicze zostało przerwane, w dalszym stopniu postępowałaby sukcesja roślinności, prowadząca do renaturyzacji terenu. Jednocześnie obszar, zaliczany do atrakcyjnej pod względem osiedleńczym strefy podmiejskiej, byłby podatny na presję ze strony prywatnych inwestorów. W warunkach braku planu miejscowego wszelkie

procesy inwestycyjne przebiegałyby w sposób przypadkowy i nieskoordynowany z zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz nieuwzględniający lokalnych uwarunkowań: przyrodniczo-krajobrazowych, kulturowych i społecznych. Nie jest możliwe w powyższych warunkach kształtowanie zabudowy na rozległym obszarze w sposób podporządkowany nadrzędnemu zamysłowi urbanistycznemu.

Sporządzona na potrzeby przedmiotowego projektu planu prognoza skutków finansowych wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu nastąpi wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz jednorazowej opłaty planistycznej w momencie zbywania terenów przez obecnych właścicieli. Jednocześnie w następstwie uchwalenia planu gmina poniesie koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Szacunkowy koszt związany z budową infrastruktury oraz wykupem gruntów na cele publiczne wynosi ok. 51 mln złotych, a wydatki będą następować sukcesywnie. Realizacja powyższych inwestycji, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, może być finansowana również ze źródeł zewnętrznych, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument planistyczny podlegał dwukrotnemu opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi instytucjami i organami, a następnie był wykładany do publicznego wglądu na przełomie 2024 i 2025 roku oraz w czerwcu br. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Bytowie. W obu terminach wpłynęło łącznie 39 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Bytowa Zarządzeniami Nr 43/2025 z dnia 17 lutego 2025 oraz Nr 146/2025 z dnia 28 lipca 2025 r. Część ze złożonych uwag została rozstrzygnięta negatywnie. Lista uwag nieuwzględnionych została przedłożona Radzie Miejskiej w celu dokonania ostatecznego rozstrzygnięcia (załącznik nr 2 do uchwały).

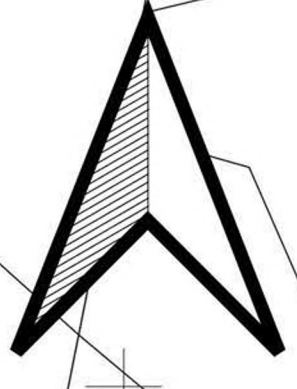
Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało sfinansowane ze środków budżetu gminy Bytów. Koszt opracowania wyniósł 63.960 zł. brutto.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „POLANKI”

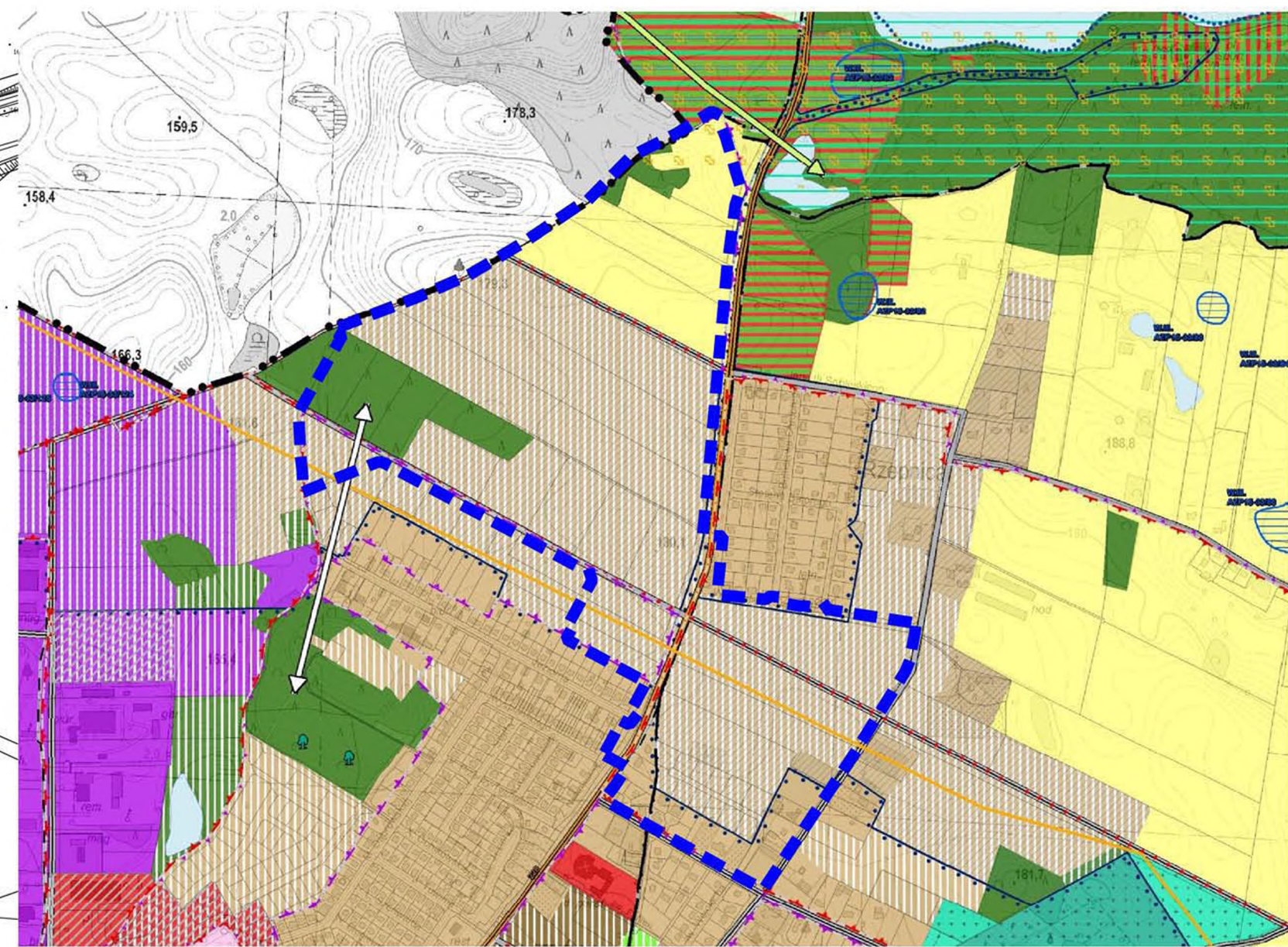
SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY BYTÓW

SKALA 1:10000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (KONTYNUACJA I UZUPEŁNIENIE)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (ROZWÓJ)
- TERENY LEŚNE
- TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

## OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA BYTÓW
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- MAKSYMALNA STREFA KONTROLOWANA OD GAZCIĄGU
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ
- PROJEKTOWANE NASADZENIA DRZEW
- REKOMENDOWANE NASADZENIA DRZEW
- KIERUNEK NAJDŁUŻSZEJ KALENICY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- TEREN USŁUG
- TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TERENY DRÓG LOKALNYCH
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICY:
  - OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINA SŁUPI
  - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 117 ZBIORNIK BYTÓW
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Bytowskiego)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.**

**Lista uwag nieuwzględnionych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Bytowie rozstrzyga, co następuje:

| Lp.                                                                                                                                                                                                 | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę                                           | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga                                                                  | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 1, które miało miejsce w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r.<br/>Uwagi były zbierane do dnia 3 lutego 2025 r.</p> |                                                                                   |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.                                                                                                                                                                                                  | 09.01.2025 r.<br>Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Bytowie | Obszar planu                                                                                                  |                                          | <p>Kwestie dotyczące oddziaływania na środowisko i wody powierzchniowe zostały omówione w POŚ.</p> <p>W zapisach projektu planu miejscowego wskazano zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, z dopuszczeniem realizacji zbiorników retencyjnych na terenach WS-ZP. Szczegółowe rozwiązania techniczne nie są elementem planu miejscowego i wychodzą poza zakres ustaleń planu miejscowego. Ilość wód opadowych i roztopowych, które będą spływały z ewentualnych zbiorników uzależniona jest od realizowanych inwestycji, liczby powstałych budynków czy powierzchni utwardzonych. Tym niemniej należy wskazać na preferencję zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na terenie danej nieruchomości, co wynika wprost z przepisów techniczno-budowlanych.</p> <p>Pozostałe kwestie nie dotyczą zakresu planu miejscowego i jego stopnia szczegółowości.</p> |
| 2.                                                                                                                                                                                                  | 12.01.2025 r.<br>Osoba fizyczna                                                   | <p>działki nr: 4 i 5<br/>obręb 99<br/>Bytów<br/>tereny:<br/>1MNW,<br/>3MNW,<br/>4MNW,<br/>5MNW,<br/>6MNW,</p> |                                          | <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga        | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         | 7MNW,<br>8MNW                                       |                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> <li>- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powinien zmniejszać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości maksymalnie 0,3,</li> <li>- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej powinien zmniejszać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości maksymalnie 15%,</li> <li>- minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Ponadto walory krajobrazowe obszaru, zostaną w większym stopniu zachowane, przy realizacji zabudowy na większych działkach.</p> |
|     |                                         |                                                     |                                          | 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całego terenu 3WS-ZP pod zabudowę mieszkaniową, jednakże po przeprowadzeniu ponownej analizy część terenu 3WS-ZP została pomniejszona tak by zachować miejsce, na którym ze względu na naturalne ukształtowanie terenu gromadzi się woda, jednocześnie umożliwiając poszerzenie sąsiedniego terenu MNW o jedną działkę budowlaną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.  | 16.01.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | działka nr 487<br>obręb 99<br>Bytów<br>teren 1MNW-U |                                          | <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany zapisów odnośnie niwelacji całego terenu 1MNW-U, jednakże dopuszczono niwelację w granicy terenów przeznaczonych do zabudowy od strony dróg, z których są obsługiwane, jednak nie dopuszczono dowolnej niwelacji całości działek budowlanych, bo miałyby to negatywny wpływ na uwarunkowania środowiskowo-krajobrazowe, w tym w szczególności spływy wód opadowych i roztopowych.</p> <p>Teren 1MNW-U posiada obsługę komunikacyjną z drogi 8KDD oraz 9KDD, zatem działki budowlane nie będą miały bezpośrednich zjazdów na ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wobec powyższego kwestia niwelacji terenu działki budowlanej od strony tej drogi jest bezzasadna.</p>                                               |
|     |                                         |                                                     |                                          | 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zakazu lokalizacji stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Cytowany                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                              |                                          | zapis dotyczy minimalnej wymaganej ustaleniami planu miejscowego powierzchni biologicznie czynnej, która nie ma być wykorzystywana do realizacji miejsc postojowych. Sposób realizacji innych nawierzchni nie jest sprecyzowany.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |                                         |                                              |                                          | 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania zapisów dotyczących odległości zabudowy mieszkalno-usługowej od gazociągu. Zapis dotyczący odległości rodzajów budynków od gazociągu wysokiego ciśnienia jest zgodny z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie może ustalać zapisów, których Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie nie przewiduje. Ponadto zgodnie z PKOB dany budynek albo jest klasyfikowany jako mieszkalny albo jako usługowy, w zależności od wielkości powierzchni zajętej pod usługi. Definicja budynku mieszkalno-usługowego w projekcie planu miejscowego służy w ogóle umożliwieniu lokalizacji budynków z większą powierzchnią usług i jednym mieszkaniem, poza dopuszczeniem wynikającym z przepisów Prawa budowlanego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. |
|     |                                         |                                              |                                          | 4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia zapisu o kartach parkingowych. Zapis dotyczący realizacji stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jest konieczny i wynika wprost z art. 15 pst. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto na terenach MNW-U czy U mamy do czynienia z możliwością realizacji funkcji usługowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     |                                         |                                              |                                          | 5. Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.<br>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.<br>Zabudowa istniejąca nie jest zabudową bliźniaczą, a dwulokalową.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     |                                         |                                              |                                          | 6. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania możliwości lokalizacji funkcji handlowej w budynku mieszkalno-usługowym, gdyż zapis dotyczący możliwości lokalizacji handlu na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga      | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                   |                                          | terenie 1MNW-U jest zawarty w projekcie planu miejscowego, niezależnie od definicji usług lokalnych, jednakże w celu uniknięcia uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handel dopuszczony jest wyłącznie w budynkach usługowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     |                                         |                                                   |                                          | 7. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Ukształtowanie terenu oraz uwarunkowania związane z gazociągiem nie pozwalają na zmniejszenie powierzchni działek budowlanych, w szczególności biorąc pod uwagę zakres funkcjonalny terenu 1MNW-U, gdzie mogą być lokalizowane budynki usługowe. Dla tego rodzaju zagospodarowania należy spełnić inne wymogi, w tym zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla osób korzystających z usług, a to wymaga znacznej powierzchni działki budowlanej.<br>Działki położone na północ od ww. terenu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zatem sytuacja tych terenów jest odmienna. |
|     |                                         |                                                   |                                          | 8. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany zasięgu oznaczenia strefy lokalizacji budynków mieszkalnych, gdyż strefa ta stanowi wyjątek w granicy strefy kontrolowanej gazociągu, a nie dotyczy obiektów poza tą strefą. Zapis znajduje się w paragrafie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy i odnosi się m.in. do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Szerokość strefy kontrolowanej jest uzależniona od rodzaju obiektów budowlanych.                                                                                   |
| 4.  | 31.01.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Teren 12KR                                        |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia drogi wewnętrznej jako drogi gminnej. Droga wewnętrzna może stanowić własność gminną, jednak zapisy planu miejscowego nie mogą tego ustalać.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.  | 31.01.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Działka nr 502 obręb 99 Bytów tereny 11MNW, 12MNW |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1200 m <sup>2</sup> na 1000 m <sup>2</sup> . Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zostały dostosowane do możliwości zagospodarowania takich działek w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga               | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                            |                                          | <p>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> <li>- minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Ustalona wielkość działek pozwala na realizację m.in. garażu czy budynku gospodarczego, których odległość od gazociągu wynosi minimum 15 m, a tym samym nie jest możliwa realizacja takich obiektów przy tylnej granicy działki budowlanej, stąd większe szerokości działek i bardziej elastyczne możliwości sytuowania zabudowy.</p> <p>Na dyskusji publicznej przytoczone były różne argumenty, nie tylko dotyczące zróżnicowania wysokości terenu. Na terenach w sąsiedztwie gazociągu minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została ustalona na poziomie 1100-1200m<sup>2</sup>.</p> |
| 6.  | 31.01.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | działka nr 502<br>obręb 99<br>Bytów<br>tereny 11MNW, 12MNW |                                          | <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1200 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zostały dostosowane do możliwości zagospodarowania takich działek w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> <li>- minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Ustalona wielkość działek pozwala na realizację m.in. garażu czy budynku gospodarczego, których odległość od gazociągu wynosi minimum 15 m, a tym</p>                                                                                                                |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga                                                                                      | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                                                                                                   |                                          | <p>samym nie jest możliwa realizacja takich obiektów przy tylnej granicy działki budowlanej, stąd większe szerokości działek i bardziej elastyczne możliwości sytuowania zabudowy.</p> <p>Na dyskusji publicznej przytoczone były różne argumenty, nie tylko dotyczące zróżnicowania wysokości terenu. Na terenach w sąsiedztwie gazociągu minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została ustalona na poziomie 1100-1200m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.  | 02.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | <p>działka nr 1/24<br/>obręb Rzepnica<br/>tereny:<br/>13MNW,<br/>14MNW,<br/>15MNW,<br/>16MNW,<br/>17MNW,<br/>19MNW,<br/>20MNW</p> |                                          | <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> <li>- minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| 8.  | 03.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | <p>Działka nr 2/19<br/>obręb 99 Bytów<br/>Tereny 9MNW,<br/>11KR</p>                                                               |                                          | <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej szerokości działek frontów działek, gdyż zapis dotyczący szerokości frontów działek dotyczy procedury scalania i podziału nieruchomości. Zwykły podział nieruchomości będzie odbywał się zgodnie z zapisami planu miejscowego dla poszczególnych terenów (konieczność uwzględnienia m.in. minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz minimalnej długości linii zabudowy na działce).</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
|     |                                         |                                                                                                                                   |                                          | <p>2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> </ul>                                                                                                                                           |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga   | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                |                                          | - minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |                                         |                                                |                                          | 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii drogi 11KR.<br>Geometria drogi 11KR jest ściśle związana z ustaleniami dotyczącymi możliwości wydzielania nowych działek budowlanych o określonej powierzchni minimalnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     |                                         |                                                |                                          | 4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykreślenia zapisu o zakazie lokalizacji garaży blaszanych.<br>Realizacja zupełnie nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej pozwala na zachowanie istniejących walorów krajobrazowych oraz na realizację zabudowy o odpowiednim standardzie, a nie realizację zabudowy o standardzie obiektów tymczasowych, jakimi są garaże blaszane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     |                                         |                                                |                                          | 5. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania zapisu o możliwości podłączenia każdej działki budowlanej do kanalizacji wodnej i ściekowej, gdyż zapis ten wychodzi poza zakres ustaleń planu miejscowego i kompetencji wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób podłączenia danej nieruchomości do sieci regulowany jest przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu miejscowego, w szczególności przepisami rozdziału 5. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. |
|     |                                         |                                                |                                          | 6. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany szerokości dróg wewnętrznych, jednakże część dróg publicznych została zmieniona na drogi wewnętrzne i tam, gdzie pozwalały na to warunki terenowe, zmniejszono szerokość nowo oznaczonych dróg wewnętrznych do 10 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9.  | 03.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Działka nr 2/25, obręb Bytów 99<br>Teren 10MNW |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.<br>Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                              |                                          | centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy.<br>Zabudowa istniejąca nie jest zabudową bliźniaczą, a dwulokalową.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10. | 03.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Teren 1RN                                    |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednomieszkaniową wolnostojącą.<br>Zgodnie ze Studium, obszar w granicy terenu 1RN nie jest przeznaczony do zabudowy. Plan miejscowy nie może być sprzeczny ze Studium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11. | 03.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Obszar planu Tereny MNW                      |                                          | 1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany zapisów planu i ustalenia, że budynek mieszkalny jednorodzinny ma jeden lokal.<br>Zgodnie z definicją wynikającą z ustawy Prawo budowlane: „Ilekroć w ustawie jest mowa o: budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek (...), w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”.                                                                                                                                                                                                                    |
|     |                                         |                                              |                                          | 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany zapisów planu i ustalenia, że budynek mieszkalny jednorodzinny ma jeden lokal.<br>Zgodnie z definicją wynikającą z ustawy Prawo budowlane: „Ilekroć w ustawie jest mowa o: budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek (...), w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”.<br>W projekcie planu miejscowego ustalono definicję dla budynku mieszkalno-usługowego, gdzie również dopuszczono dwa lokale, przy czym lokal usługowy może zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku. |
| 12. | 03.02.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Obszar planu Tereny KDD                      |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia terenów dróg dojazdowych komunikacji drogowej wewnętrznej, jednakże część dróg publicznych klasy dojazdowej została zmieniona na drogi wewnętrzne, w miejscach, gdzie drogi te obsługują działki jednego właściciela. Formalnie drogi mogą być zaklasyfikowane jako drogi publiczne dojazdowe albo tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Nie ma możliwości połączenia tych dwóch form przeznaczenia.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Lp.                                                                                                                                                                   | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę          | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga                                                  | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                                                               |                                          | Koszty realizacji inwestycji własnych gminy zostały ponownie policzone w oparciu o nowe dane udostępnione przez Wydział Inwestycji i Infrastruktury Urzędu Miejskiego w Bytowie. Po ponownej analizie i uwzględnieniu części uwag bilans skutków finansowych związany z realizacją postanowień planu miejscowego zmniejszył się z -93 842 880 do -35 456 757 zł.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13.                                                                                                                                                                   | 03.02.2025 r.<br>Klub Radnych „Razem dla Bytowa” | Obszar planu                                                                                  |                                          | Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany wszystkich terenów dróg publicznych (poza terenem KDZ) na drogi wewnętrzne, jednakże po analizie struktury własnościowej część dróg publicznych klasy dojazdowej została zmieniona na drogi wewnętrzne, w miejscach, gdzie drogi te obsługują działki jednego właściciela. Realizacja dróg publicznych jest jednym z zadań własnych gminy.<br>Koszty realizacji inwestycji własnych gminy zostały ponownie policzone w oparciu o nowe dane udostępnione przez Wydział Inwestycji i Infrastruktury Urzędu Miejskiego w Bytowie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 2, które miało miejsce w dniach od 29 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r.</p> <p>Uwagi były zbierane do dnia 4 lipca 2025 r.</p> |                                                  |                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 14.                                                                                                                                                                   | 26.06.2025 r.<br>Osoba fizyczna                  | Działka nr 1/24 obręb Rzepnica tereny: 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 19MNW, 20MNW 5WS-ZP |                                          | <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m<sup>2</sup>. Zgodnie z wytycznymi Studium oraz przeanalizowanymi uwarunkowaniami na obszarze objętym projektem planu miejscowego zabudowa w oddaleniu od centrum miasta ma mieć formę rozrzedzoną o niskiej intensywności zabudowy. Zgodnie z wytycznymi Studium zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dążenie do rozgęszczania zabudowy (większe działki budowlane, niższa intensywność zabudowy),</li> <li>- minimalna wielkość działki budowlanej powinna zwiększać się wraz z odległością od centrum miasta do wielkości 1000 – 1200 m<sup>2</sup>. Plan miejscowy kieruje się wytycznymi Studium, a zrealizowane wcześniej osiedle w sąsiedztwie nie może być wzorem do powielenia zasad zagospodarowania, gdyż wytyczne Studium mają na celu dążenie do zmiany zastanej sytuacji i rozgęszczenie zabudowy w oddaleniu od centrum miasta.</li> </ul> <p>2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia pokryć dachowych w kolorach odcieni czerwonego oraz odcieni szarego i grafitu.</p> |

| Lp. | Data wpływu uwagi/<br>zgłaszający uwagę | Oznaczenie obszaru,<br>którego dotyczy uwaga        | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytowie | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                     |                                          | Zapisy planu są efektem zamierzenia projektowego oraz zaleceń Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczących ujednolicenia kolorystyki pokryć dachowych. W związku z uwzględnieniem uwagi z pierwszego wyłożenia, zapisy planu dopuściły pokrycia dachowe w kolorach: szarym i grafitowym, stąd brak dopuszczenia dodatkowej wersji kolorystycznej.                                                                                                                                                                                                         |
|     |                                         |                                                     |                                          | 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia powierzchni terenu 5WS-ZP. Teren ten został zaprojektowany w celu możliwości gromadzenia wód opadowych i roztopowych z większej powierzchni projektowanego osiedla oraz w sposób pozwalający na racjonalne zagospodarowanie terenu pod funkcje rekreacyjno-sportowe.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15. | 01.07.2025 r.<br>Osoba fizyczna         | Działka nr 487<br>obręb 99<br>Bytów<br>teren 1MNW-U |                                          | Uwaga nieuwzględniona, w zakresie usunięcia zapisu o maksymalnej powierzchni sprzedaży lub zwiększeniu wartości.<br>Ograniczenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu jest celowym ustaleniem, związanym z ustalonym przeznaczeniem na terenie 1MNW-U. Na tym terenie można lokalizować wymiennie funkcję mieszkaniową i funkcję usługową, zatem w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych, ograniczono intensywność zagospodarowania związaną z handlem. Ma to również związek z zależnością pomiędzy lokalizacją usług handlu i zwiększonym ruchem samochodowym. |

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Bytowie rozstrzyga, co następuje:

**1.** Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki” przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 4) sieć wodociągowa;
- 5) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, w tym realizacja zbiorników retencyjnych;
- 9) tereny zieleni urządzonej, tym realizacja zieleni publicznej.

**2.** Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, co oznacza:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania, które winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury

technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

**3. Realizacja inwestycji i zadań, o których mowa w pkt 1, będzie finansowana poprzez:**

- 1) środki pochodzące z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji z budżetu państwa,
  - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
  - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - e) kredytów i pożyczek bankowych oraz obligacji,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 4) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 5) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

**4. Zasady prowadzenia polityki finansowej:**

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- 3) Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

**5. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Bytowa.**

Załącznik nr 4  
do projektu uchwały Nr XX /.../2025  
Rady Miejskiej w Bytowie  
z dnia 22.09.2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w [ikonę](#)