



DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp.j.

83-200 Starogard Gdański, ul. Chojnicka 61

tel. 58 562 20 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

Gmina Starogard Gdański

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Klonówka**

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego

Umowa nr
PPN.6721.2.2020
z dnia
05.05.2020 r.

Projektant	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)
Opracowanie	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr Karina Mańkowska

data opracowania: **wrzesień 2020 r.**

1. Wstęp.

Niniejsze opracowanie stanowi II etap prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Klonówka, gmina Starogard Gdański. Wersja poddana zostanie konsultacjom społecznym przed sporządzeniem ostatecznej wersji dokumentu i wykonaniem dla niego prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Opracowanie zawiera propozycję ustaleń planistycznych, które stanowić będą przepisy prawa lokalnego w obszarze opracowania ustanowione w postaci Uchwały Rady Gminy w sprawie uchwaleniu planu miejscowego. Poszczególnym terenom wyodrębnionym na rysunku koncepcji przypisano przeznaczenie terenu, określone symbolem oraz odpowiednim kolorem na części graficznej. W ostatecznej wersji ustaleń planu każdy teren uzyska jeszcze, wyróżniający go spośród pozostałych terenów, numer, zaś poszczególne grupy ustaleń zostaną zapisane w postaci paragrafów Uchwały Rady Gminy Starogard Gdański.

Ustalenia planistyczne podzielono na:

- 1) Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru opracowania, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) zasady ochrony środowiska i przyrody, zasady ochrony krajobrazu;
 - c) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
 - i) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Ustalenia szczegółowe – karty terenów dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (nie będących terenami komunikacyjnymi), określające:
 - a) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - b) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
 - c) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- d) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów i dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określające:

Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

Integralnymi częściami planu miejscowego, stanowiącymi załączniki do uchwały w sprawie uchwalenia planu będą:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu; ze względu na wielkość obszaru podzielony na arkusze (na etapie koncepcji zagospodarowania przestrzennego projekt rysunku planu jest sporządzany w skali 1:5000, w całości);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru opracowania

2.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka.
- 2) Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy
- 5) otwarcia widokowe o szczególnym znaczeniu;

Szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach §..... „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański.
3. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości zaliczanej do ośrodków drugiego rzędu według hierarchii ośrodków w gminie, w tym posiadać zróżnicowaną ofertę usług oraz umożliwiać rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci nowych zespołów.
4. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:
- 1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach przyrodniczych i kulturowych;

- 2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej bez konieczności jej rozbudowy;
 - 3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;
 - 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków dla całego obszaru, zgodnie z tradycją budowlaną regionu Kociewia, w szczególności w zakresie utrzymania proporcji rzutu budynków w kształcie prostokątnym i zachowania kształtu dachu w formie wysokiego, symetrycznego dachu dwuspadowego;
 - 5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem;
 - 6) określenie terenów o ograniczeniach dla zabudowy i zagospodarowania w związku z przebiegiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym wskazanie obszarów wyłączonych z zabudowy.
5. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
6. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
7. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

2.2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolemMN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem ...MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne

- 3) dla terenów oznaczonych symbolemMN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem ...MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolemRM, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolemU, dla dopuszczalnej funkcji mieszkalnej jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 7) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolemUS, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 8) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-7), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
 3. Wzdłuż rzek Wierzyca i Węgiermuca wskazano w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” korytarz ekologiczny rangi regionalnej: Dolina rzeki Wierzy; w celu zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych ustala się zakaz sytuowania naziemnych obiektów budowlanych oraz stosowania elementów zagospodarowania przegradzających teren, mogących stanowić przeszkodę dla migrującej zwierzyny.
 4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
 5. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności w terenach produkcyjno - usługowych (oznaczonych symbolem P/U) nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, w których lokalizowana jest lub może być zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):
 - 1) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, opisane według kart GEZ i zestawione w poniższej tabeli, z uwzględnieniem rodzaju obiektu (obiekty oznaczono na rysunku planu):

Lp	ulica	nr	Rodzaj obiektu
----	-------	----	----------------

1	Kościelna	1	szkoła, ob. świetlica i budynek mieszkalny
2	Kościelna	3	Budynek mieszkalny
3	Kościelna	3	Budynek gospodarczy
4	Kościelna	5,7	Organistówka, ob. budynek mieszkalny
5	Kościelna	9	Budynek mieszkalny plebani
6	Kościelna	9	Budynek gospodarczy plebani
7	Kościelna	10	Kapliczka przy plebani
8	Kościelna	10	Ogrodzenie kościoła
9	Kościelna	33	Budynek mieszkalny
10	Kościelna		Cmentarz rzymsko-katolicki
11	Parkowa		Park dworski
12	Parkowa		Kuźnia w zespole dworsko-folwarcznym
13	Parkowa		Brama w zespole dworsko-folwarcznym
14	Parkowa		transformator w zespole dworsko-folwarcznym
15	Parkowa		Dawna płatkarnia w zespole dworsko-folwarcznym
16	Parkowa/Ceynowy		Dawna rządówka
17	Lipowa	9	kapliczka
18	Kościelna	10	Cmentarz przykościelny
19	Kościelna	35	Budynek gospodarczy

- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, (strefy oznaczono na rysunku planu):
- 3) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy
- 4) otwarcia widokowe o szczególnym znaczeniu, czyli miejsca ekspozycji obszaru historycznej zabudowy wsi Klonówka lub rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie zespołu, historycznym sposobem rozplanowania zabudowy, historycznymi ciągami komunikacyjnymi i historyczną zielenią,
 - b) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego,
 - c) dla nowej zabudowy należy stosować formy architektoniczne charakterystyczne dla obszar kulturowego regionu Kociewia, w szczególności w zakresie utrzymania proporcji rzutu budynków w kształcie prostokątnym i zachowania kształtu dachu w formie wysokiego, symetrycznego dachu dwuspadowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - d) obowiązuje ochrona elementów zagospodarowania, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne w zakresie ich lokalizacji;
- 2) dla poszczególnych budynków wpisanych do ewidencji zabytków – zabytkowe budynki ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,
 - b) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;
- 3) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków – zabytkowe cmentarze ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest: historyczne nagrobki i krzyże, historyczne ogrodzenie oraz historyczna zieleń,
 - b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego,
 - c) działania inwestycyjne w obrębie obszaru prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

- 4) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zabytkowy park ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony jest: starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi i historyczną siecią dróg i ścieżek, pozostałościami historycznego ogrodzenia i bram wjazdowych,
 - b) działania inwestycyjne w obrębie obszaru, w tym planowane zabiegi pielęgnacyjne, nasadzenia bądź zamiar wycięć drzewostanu prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 5) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne obowiązuje ochrona w zakresie ich lokalizacji oraz zabytkowej formy;
- 6) dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – granice stref wskazano na rysunku planu, w obrębie których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 7) w strefach widoku z miejsc otwarcia widokowych ustala się zachowanie ekspozycji krajobrazu przyrodniczo-kulturowego:
 - a) konserwacja krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym,
 - b) dążenie do uwolnienia jego obszaru od elementów dysharmonizujących, do rekultywacji fragmentów zniszczonych, do wprowadzenia nowych elementów krajobrazowych, podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym układem ruralistycznym.

2.4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Część obszaru opracowania jest położona w strefie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, ze względu na położenie w odległości od planowanych elektrowni wiatrowych (posiadających pozwolenie na budowę) mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych; zgodnie z przepisami przejściowymi dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

2. W granicach części obszaru planu położonego w obszarze zagrożenia powodziowego prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi raz na 500 lat, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne Prawa wodnego.
3. W granicach części obszaru planu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne Prawa wodnego; obszar szczególnego zagrożenia powodzią nie obejmuje terenów wód powierzchniowych.
4. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ha, w tym w klasach bonitacyjnych I-III o łącznej powierzchni : za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzja nr z dnia r.

2.5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne:
 - 1) droga powiatowa numer 2718G relacji Klonówka – Rajkowy, Rudno (gm. Pelplin);
 - 2) droga powiatowa numer 2716G relacji Starogard Gdański – Rywałd – Klonówka – Pelplin;
 - 3) droga gminna 213056G;
 - 4) droga gminna 213048G.
3. Przez obszar opracowania przebiega autostrada A1, która stanowi drogę o ograniczonym dostępie; nie dopuszcza się wykorzystania dróg serwisowych autostrady A1 do obsługi komunikacyjnej planowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 inwestycji.
4. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z dróg powiatowych (KDL) oraz dróg gminnych (KDD), a także za pośrednictwem dróg wewnętrznych (KDW) i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane.
5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN,U):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:

- usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) teren zabudowy usługowej (U):

- 1) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
- 2) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- 3) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc postojowych dla każdego obiektu;
- 4) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;

4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową (P/U):

- a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
- b) 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
- c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
- d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, sprzętu leśnego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;

6) tereny usług sportu i rekreacji (US, US/ZP): nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego terenu;

7) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach MN,U w terenach oznaczonych symbolem US, US/ZP a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;

8) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-6, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

6. Wymagane ustaleniami ust. 5 miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

7. Nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca postojowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

5.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
 - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 4) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
 - 3) dla zabudowy położonej w oddaleniu od zwartego obszaru zabudowy wsi dopuszcza się do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
 - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:

- a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
4. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich i wysokich napięć a także urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasady segregowania i gromadzenia oraz wywozu do miejsc przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. W zakresie sieci i urządzeń ponadlokalnej infrastruktury ustala się:
- 1) w celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznej – napowietrznej dwutorowej linii najwyższych napięć NN 400kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 70m (po 35m od osi linii w każdą stronę); w obrębie pasa technologicznego ustala się:
 - a) obowiązuje zakaz budowy i eksploatacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem dróg, sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych,

- d) obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - e) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej, z wyjątkiem terenów lasów (ZL).
- 2) w celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznej – napowietrznej linii najwyższych napięć NN 220kV (do czasu jej likwidacji) należy zachować pas technologiczny o szerokości 50m (po 25m od osi linii w każdą stronę); w obrębie pasa technologicznego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku likwidacji w/wym sieci ograniczenia nie będą obowiązywać;
 - 3) przez obszar opracowania planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gd. (odgałęzienie SG Pelplin – SG Starogard Gd.), dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 50m (po 25m w każdą stronę od osi gazociągu); sposób zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych określają przepisy z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 4) przez obszar opracowania przebiegać mają planowane napowietrzno-kablowe sieci elektroenergetyczne (związane z funkcjonowaniem planowanej do lokalizacji elektrowni konwencjonalnej w gminie Pelplin), w tym: dwie linie najwyższych napięć NN 400kV oraz jedna linia wysokich napięć WN 110kV, których lokalizacja została ustalona na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzja nr PPN.6733.23.1.2011 Wójta Gminy Starogard Gdański); należy zachować pas technologiczny o szerokości 155 m (35m od skrajnej osi linii NN 400kV i 20m od skrajnej osi linii WN 110kV); w obrębie pasa technologicznego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci.
- 10. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
 - 11. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5.2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

- 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 900 m², jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów i dojazdów do działek budowlanych – 5m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5m, w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
 3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

5.3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5.4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów (nowe tereny inwestycyjne, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze);
- 2) 20% - dla terenów (nowe tereny inwestycyjne, ale posiadające już np. decyzję wz);
- 3) 0% - dla pozostałych terenów - nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Starogard Gdański).

2.10. Definicje stosowanych w ustaleniach planu miejscowego pojęć

Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane poniżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi

oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);

- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
 - 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
 - 6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej niż dwie połacie;
 - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażona w [%];
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe;
- 6. Ustalenia szczegółowe – karty terenów dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

3.1. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN (tereny istniejącej zabudowy)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
 - 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległościm od strony drogi– zaznaczono na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenach ...MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - 2) w terenach ...MN znajdują się obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) część terenów położona jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §..... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) w terenach ...MN znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6,0m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) dla budynków towarzyszących dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°; dopuszcza się dachy płaskie;

- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.2. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN (nowe tereny zespołów zabudowy)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 5) usytuowanie budynków:
 - a) główną kalenicą budynku prostopadle lub równolegle do głównej drogi dojazdowej do terenu,
 - b) zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, albo za pośrednictwem dojazdów do zabudowy wydzielonych w ramach zagospodarowania terenu.
 - 2) w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
- b) dla budynków towarzyszących – 6,0m;
- 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się dachy płaskie
 - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

3.3. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MW (tereny istniejącej zabudowy)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych oraz wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków mieszkalnych:

- a) wysokość budynków: nie większa niż 12m,
 - b) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach płaski lub dach spadzisty jedno lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 30°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość nie większa niż 6m,
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.4. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej: MN,U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, oświaty i wychowania, administracji, obsługi rekreacji, wypoczynku,
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła,
 - d) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,,
 - e) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) w terenach ...MN,U znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) w terenach ...MN,U znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.5. Karta terenu zabudowy usługowej: U

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, kultury, administracji, rzemiosła, gastronomii,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) wiaty rekreacyjne,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,2.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) w terenie ...U znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.6. Karta terenów zabudowy usługowej z zielenią parkową, – U/ZC (kościół z cmentarzem przykościelnym)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zielenią cmentarną;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego, kultury, handlu, gastronomii,
 - b) zieleni urządzona, w tym związana z zabytkowym cmentarzem przykościelnym,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,
 - d) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizację nowej zabudowy prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren stanowi obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków; podlega ochronie zgodnie z § niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 2) dla elementów zagospodarowania obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

3.7. Karta terenu usług sportu i rekreacji – U/ZP (dotychczasowy plan)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni urządzonej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i turystyki,
 - b) lokalizacja budynków usługowych towarzyszących z zakresu kultury, gastronomii,
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym zabudowy magazynowej, garaży,
 - d) zieleń urządzona towarzysząca,
 - e) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 25%;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,75;
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 16,5m; dopuszcza się lokalną dominantę wysokościową na powierzchni nie większej niż 5%powierzchni zabudowy głównego obiektu hotelowego o wysokości nie większej niż wysokość istniejącego w Klonówce zabytkowego kościoła,
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 20° ÷ 45°, dopuszcza się przekrycie wewnętrznej części budynku głównego dachem płaskim;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;

- b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

3.8. Karta terenu usług sportu i rekreacji – US (boisko sportowe)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym szatnie, sanitariaty
 - b) zieleń urządzona towarzysząca,
 - c) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 5%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniej niż 80% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),
 - b) nie mniej niż 10% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boiska o nawierzchni sztucznej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,1;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków 5m;
 - 2) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

3.9. Karta terenu usług sportu i rekreacji – US (przystań kajakowa nad Wierzycą)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury rekreacyjnej oraz urządzenia turystyczne związane z obsługą szlaku kajakowego,

- b) lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących, w tym w szczególności: budynki do przechowywania sprzętu wodnego (hangary), budynki stanowiące zaplecze sanitarne lub zaplecze infrastruktury rekreacyjnej,
 - c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych
 - d) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) zbiorniki wodne, w tym z urządzeniami wodnymi, pomostami i przystanią wodną,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,2.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, lokalizowanych na okres maksymalnie 30 dni;
 - 2) część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady określone w § niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość budynków maksymalnie 5m;
 - 2) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe o maksymalnej wysokości zabudowy 4m, nie określa się geometrii dachów tych obiektów.

3.10. Karta terenu usług sportu i rekreacji – U/US (tereny poeksploatacyjne)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, gastronomii, obsługi rekreacji i turystyki,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym obsługi imprez sportowych, widowiskowych

- c) zielen urządzone towarzysząca,
 - d) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
 - e) zbiorniki wodne, w tym z urządzeniami wodnymi, pomostami i przystanią wodną,
 - f) plaża i kąpielisko,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków wyznaczono na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zabudowę z zakresu rekreacji i wypoczynku w postaci zabudowy rekreacyjnej - domków letniskowych/campingowych;
 - 3) ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy pojedynczymi obiektami zabudowy rekreacyjnej w obrębie jednej działki budowlanej nie mniej niż 5m;
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej – 2000m²;
 - 5) zakaz wydzielania działek budowlanych związanych wyłącznie z zabudową rekreacyjną.
 - 6) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 10%;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki
 - 8) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,3;
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących – gospodarczych lub garażowych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
 - 3) zabudowy rekreacyjnej w postaci domków letniskowych/campingowych:
 - a) powierzchnia pojedynczego obiektu nie więcej niż 50 m²,
 - b) wysokość obiektów: nie większa niż 5m,
 - c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - d) obowiązuje nakaz ujednolicenia rozwiązań materiałowych i kolorystyki obiektów w obrębie jednej działki.

3.11. Karta terenu zabudowy produkcyjno - usługowej: P/U,

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;
 - 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych i budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
 - d) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
 - e) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojścia i dojazdy.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimum – 0,
 - b) maksimum 1,5;
 - 5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenów rolnych i zabudowy o funkcji mieszkalnej; szerokość pasa zieleni min 10m, zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
 - 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
 - 3) w terenach ... znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczone na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z §

niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 4) w terenach ... znajdują się obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) część terenów położona jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) w terenie ...P/U znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały..
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 16,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
 - 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.12 .Karta terenu zabudowy produkcyjnej - urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW PE (ogniwa fotowoltaiczne)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
 - b) lokalizacja magazynów energii,
 - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),

e) lokalizacja dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i naziemnych budowli, związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia pokrycia terenu dla obiektów ogniw fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 80%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna 0,1.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych, magazynów energii oraz obiektów elektroenergetyki związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej – 8 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 12 m
- 3) geometria dachu – dowolna.

3.13 .Karta terenu zabudowy produkcyjnej - urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW PE (elektrownia wodna)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja urządzeń elektrowni wodnej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
 - c) lokalizacja dojazdów.

3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i naziemnych budowli, zgodnie z rysunkiem planu
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 50%;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna 0,5.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 8 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 12 m
 - 3) geometria dachu – dowolna.

3.14. Karta terenu cmentarza – ZC

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
 - 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) teren stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

3.15. Karta terenu zieleni – ogrodów działkowych – ZD

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zabudowa na indywidualnych działkach ogrodów w postaci altan działkowych,

- b) urządzenia służące rekreacji ruchowej,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów służących obiektom budowlanym i prowadzeniu działalności ogrodniczej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu altany działkowej na obszarze każdego wyodrębnionego rodzinnego ogrodu działkowego,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w postaci: zieleni parkowej, zieleńców i skwerów.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla obiektów altan działkowych ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego obiektu - 35m², dopuszcza się dodatkowo taras, ganek lub werandę nieprzekraczających łącznej powierzchni 12 m²,
 - b) geometrii dachu nie określa się,
 - c) wysokość zabudowy 5m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich;

3.16. Karta terenu wód: WS (rzeka Wierzycza, rzeka Węgiermuca)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja urządzeń wodnych, w szczególności obiektów związanych z infrastrukturą turystyczną - pomostów,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

3.17. Karta terenów zabudowy zagrodowej: RM

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń towarzysząca,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenach ... znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) w terenach ... znajdują się obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) część terenów położona jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Klonówka (granice układu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują ustalenia zgodnie z § ... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) dla obiektów chowu i hodowli zwierząt ustala się ograniczenie wielkości produkcji do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza)
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m;
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;
- 2) geometria dachu:
- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° ,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

3.18. Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych – RU (szkółka leśna Jabłowo):

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją leśną w gospodarstwie leśnym;
 - 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji leśnej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - e) place składowe i magazynowe,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych i leśnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
 - 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1.0;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w związku z przeznaczeniem budynków i budowli jako służących produkcji leśnej, zasady sytuowania zabudowy w odległości od terenu lasu nie mają zastosowania.
5. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków usługowych i produkcyjnych, w tym magazynowych związanych z produkcją leśną:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 12m;
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
 - 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

3.19. Karta terenów rolniczych: R

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych oraz urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wielkość terenów rolnych zabudowanych; związanych z zabudową zagrodową, urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudową towarzyszącą i garażami oraz związanych z lokalizacją budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanymi, niezbędnymi dla prowadzenia gospodarstwa rolnego na 2000m² dla każdej działki ewidencyjnej istniejącej w dniu uchwalenia planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,5% działki znajdującej się w granicach inwestycji;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 98%;
 - 4) intensywność zabudowy terenu – 0, maksimum – 0,01;
 - 5) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §..... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) część terenuR znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady obowiązują zasady określone w §7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 3) w terenach ...R znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220kV i 400kV, wzdłuż których obowiązują pasy technologiczne związane z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu określone w §..... niniejszej uchwały.
 - 4) w terenach ...R znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały;
 - 5) dla obiektów chowu i hodowli zwierząt ustala się ograniczenie wielkości produkcji do 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza).
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m,
 - c) dla budynków towarzyszących, w tym garaży – 5m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

3.20. Karta terenów leśnych: ZL

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §..... niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) część terenuR znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują zasady obowiązują zasady określone w §7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 3) w terenach ...ZL znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220kV i 400kV, wzdłuż których obowiązują pasy technologiczne związane z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu określone w §..... niniejszej uchwały.
 - 4) w terenach ...ZL znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §..... niniejszej uchwały;
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne.

3.21. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych; KDL, KDD

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:
 - a) KDZ – klasa techniczna zbiorcza,
 - b) KDD - klasa techniczna dojazdowa;
 - 2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
 - c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
 - 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
 - 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

3.22. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.