

PROJEKT

UCHWAŁA NR

RADY GMINY BULKOWO

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Włóki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz Uchwały nr 132/XXII/25 Rady Gminy Bulkowo z dnia 16 września 2025 r.,

Rada Gminy Bulkowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Włóki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo
oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Włóki zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 488 ha w granicach administracyjnych obrębu geodezyjnego Włóki.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2;
 - 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczególnymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;
- 2) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolem **RZ**;
- 3) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RZP**;
- 4) tereny rolnictwa oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 7) tereny usług oznaczone symbolem **U**;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 9) teren górnictwa i wydobywania oznaczony symbolem **G**;
- 10) teren infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczony symbolem **IW**;
- 11) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 12) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 13) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP**;
- 14) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) drogi zbiorczej – **KDZ**,
 - b) drogi lokalnej – **KDL**,
 - c) drogi dojazdowej – **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
 - a) lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość;

- 2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 4) czynna ochrona ekosystemów łąkowych na terenie **ZN**;
- 5) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą do terenów **R**, **RZ** i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;
- 6) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą, na terenach **ZN** do wielkości 50% dopuszczalnych dawek, nie powodujących degradacji systemów łąkowych,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
- 8) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 9) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 10) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 11) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów;
- 12) zapewnienie ochrony sąsiedniej zabudowy przed promieniowaniem odbitym od powierzchni paneli;
- 13) zachowanie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego w środowisku nieprzekraczających standardów jakości środowiska;
- 14) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 15) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
 - 1) park z XIX wieku wpisany do rejestru zabytków pod nr 9 decyzją z dnia 24.08.1976r.;
 - 2) stanowiska archeologiczne: Włóki nr 1 (AZP 49-58/23), Włóki nr 2 (AZP 49-58/29), Włóki nr 3 (AZP 49-58/30), Włóki nr 4 (AZP 49-58/36), Włóki nr 5 (AZP 49-58/39), Włóki nr 6 (AZP 49-58/41), Włóki nr 7 (AZP 49-58/42), Nowa Wieś nr 5 (AZP 49-58/35).
2. W stosunku do wymienionego w ust. 1 pkt 1 obiektu obowiązuje:
 - 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych - dopuszcza się wyłącznie odbudowę lub przebudowę obiektów.
3. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 2 stanowisk archeologicznych i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:
 - 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

- 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
 - 1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę w zakresie zwykłego korzystania z wód,
 - 2) zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne (min. średnica przewodów 150 mm) i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na dostępną oczyszczalnię.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110k, średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn - 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 3) w strefach ochronnych (pasy technologiczne) linii napowietrznych w odległości 7 m od osi linii SN-15kV i 11 m od osi linii WN-110kV w każdą stronę obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów fotowoltaicznych;
 - 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.**
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:**
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
 - 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
 - 4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.
- 10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.**
- 11. Zaopatrzenie w gaz:**
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
- 12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne i zdrenowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:**
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
 - 3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.
- 13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) **KDZ**- tereny komunikacji publicznej – drogi zbiorczej, drogi powiatowej Nr 2925W:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji publicznej - drogi lokalnej i poszerzenia dróg gminnych:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji publicznej, drogi dojazdowej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
- 14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.
- 1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ, KDL**;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.
- 15.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego i terenów lasu **L**) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi i granicy użytku leśnego o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i przeciwpożarowego.
- 16.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej i lokalnej;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowe na lokal;
 - b) na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
 - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenie **1U, 3U, US**,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,4;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) geometria dachów budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-17RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, usług podstawowych w zakresie nie naruszającym przepisów dot. ochrony gruntów rolnych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,5;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu obsługi rolnictwa na wyodrębnionej działce;
- 8) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 9) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 12) ograniczenie lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do ilości 10DJP;
- 13) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt;
- 14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 6) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług kultury i bezpieczeństwa na terenie 1U, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U, nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 2U, 3U;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,9 na terenie 1U, w granicach 0,1-0,5 na terenie 2U, 3U;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji związane z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona oraz zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli - 8,0 m;
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 30° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2500 m²

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budynki gospodarcze, budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, instalacje fotowoltaiczne.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, dojazdy lub ustalone służebności;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ograniczenie lokalizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej - inwentarskich do obsady 10DJP;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Bulkowo, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,3;

- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 12) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 13) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych nie podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej; w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 15) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;
- 2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie o rozbudowę urządzeń melioracyjnych;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - 7) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień;
 - 8) dopuszcza się zalesianie gruntów.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z rolnictwem, zabudowa obsługi produkcji rolniczej;

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, usługowych dla rolnictwa, zakaz realizacji budynków mieszkalnych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem;
 - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 150DJP;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;

- 10) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 12) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5 m;
- 4) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy związanej z rolnictwem, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z rolnictwem, zabudowa obsługi produkcji rolniczej, biogazownie rolnicze, instalacje fotowoltaiczne.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, dojazdy lub ustalone służebności;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
- 5) dopuszcza się realizację biogazowni rolniczych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;
- 7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,4;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 12) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 13) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i ochrony środowiska;
- 14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 15) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5 m;
- 4) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - wodociągi, urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych i budowli - do 13 m;
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 10 - 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny górnictwa i wydobywania,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,10;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000 m³;
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu;
- 8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
- 9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
- 10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
- 11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
- 13) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;

- 15) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 16) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni parkowej urządzonej (park dworski);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza, obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 4) zachowanie i konserwacja istniejącego drzewostanu i stawów;
- 5) zachowanie historycznego rozplanowania;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy 5% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05;
- 9) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako wolnostojąca;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 20 000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 100m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 20 000m².

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnictwa, tereny rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących

- zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
 - 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ograniczenie nawożenia azotowego;
 - 6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
 - 7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
 - 8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
 - 9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
 - 10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
 - 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
 - 12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - 13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
 - 14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych na terenach gruntów nie podlegających ochronie przed zmianą przeznaczenia;
 - 15) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 3m.

§ 22. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości :

- 1) dla terenów MN 10 %;
- 2) dla terenów U 10%;
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 24. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Włóki zatwierdzonego Uchwałą Nr 369/LVII/2023 Rady Gminy Bulkowo z dnia 29 czerwca 2023r., i Uchwałą Nr 410/LXIV/2023 z dnia 28 grudnia 2023r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

§ 26.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.