

**UCHWAŁA NR XII/184/2016
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 9 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Niesiołowice, w gminie Stężyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. t.j. z 2015r. poz. 1515 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. t.j. z 2015r., poz. 199 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Stężyca uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niesiołowice gmina Stężyca nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca.

2. Zgodnie z uchwałą nr VII/62/2011, Rady Gminy Stężyca z dnia 22 czerwca 2011r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężyca oraz uchwałą nr XXXVI/424/2014 z dnia 30 września 2014r. zmieniającą uchwałę nr VII/62/2011 Rady Gminy Stężyca z dnia 22 czerwca 2011r.- uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężyca jako tekst i rysunek jednolity, obejmujący obszar o powierzchni ok. 750 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) Części tekstowej – ustaleń planu;
- 2) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:5000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
- 3) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:2000 - stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.
- 4) Części graficznej – rysunków planu w skali 1:1000 - stanowiących załącznik nr 3, 4, 5, 6 do uchwały.
- 5) Rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 7;
- 6) Rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętego zadaniami własnymi – załącznik tekstowy nr 8

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 podstawowych stref funkcjonalnych rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami (1. do 4.):

Strefa 1. - Strefa leśna;

Strefa 2.- Strefa rolna;

Strefa 3. – Strefa zwartej zabudowy;

Strefa 4. – Linowe tereny obsługi komunikacji i infrastruktury;

1) Dopuszczono w każdej ze stref, podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne lub jednostki urbanistyczne, rozgraniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga – numer terenu urbanistycznego, natomiast trzecia - numer jednostki urbanistycznej.

2) Teren urbanistyczny lub jednostkę urbanistyczną stanowią obszary wydzielone liniami rozgraniczającymi, w obrębie, których obowiązują te same zasady zagospodarowania pod określoną grupę funkcji, oznaczoną literami i cyframi.

2. Na całym obszarze planu wydzielono tereny pod drogi dzieląc je na: publiczne (pierwszy symbol - KD) i wewnętrzne - symbol KDW oraz przypisując im odrębną dla poszczególnych rodzajów dróg numery.

3. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym:

ZL - tereny leśne;

Zn -tereny zieleni jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, dopuszcza się zagospodarowanie części terenu w postaci zbiornika retencyjnego i innych urządzeń infrastruktury;

Zp - tereny zieleni urządzonej – park wiejski w Rzepiskach;

Ws - tereny wód powierzchniowych, stojących lub płynących : jeziora, oczka wodne, cieki, rowy melioracyjne

R - tereny produkcji rolnej

RM - tereny zabudowy zagrodowej

RM/UT - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi turystyki

MN - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca

MR - zabudowa rekreacyjna, wolnostojąca

MR/UT - zabudowa rekreacyjna z dopuszczeniem usług związanych z obsługą ruchu turystycznego;

PG - tereny o funkcji: - wydobywanie kopalin naturalnych;

UT - usługi obsługi turystyki i rekreacji w tym pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, SPA, stancje wodne itp. oraz zespoły apartamentowe, pola kempingowe i namiotowe z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej;

E,W - tereny obsługi infrastruktury technicznej.

KD - tereny dróg publicznych, tereny obszarów komunikacyjnych.

KDW - tereny dróg wewnętrznych

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4.

5. Wyjaśnienie pojęć:

1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;

2) **budynek pomocniczy** – budynek, w którym znajdują się funkcje uzupełniające lub budynek gospodarczy, garażowy;

3) **dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych, dwuspadowe, o koncie nachylenia większym niż 35 stopni;

4) **funkcja podstawowa** – funkcja zajmująca co najmniej 60% powierzchni całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego na funkcje uzupełniające nie może przekraczać 40% powierzchni terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi;

6) **funkcja tymczasowa** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;

7) **powierzchnia zabudowy** - stosunek (w procentach), powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki budowlanej;

8) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

9) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

11) **strefa** – wydzielony obszar którego wyróżniającą cechą są obostrzenia wynikające z przepisów szczególnych lub warunki dotyczące funkcji lub zabudowy np. strefa centrum zabudowy, strefa zabudowy rozproszonej itp. Strefa podzielona jest na mniejsze jednostki, odpowiednio ponumerowane, gdzie pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga numer terenu urbanistycznego, trzecia numer jednostki urbanistycznej;

- 12) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, o czytelnej funkcji podstawowej i jednakowych formach zagospodarowania, w którym określa się przeznaczenie funkcjonalne także pod drogi i urządzenia infrastruktury, może być podzielony na mniejsze jednostki urbanistyczne;
- 13) **tradycyjna zagroda** - siedlisko rolnicze, na których zostały zachowane budynki sprzed II wojny światowej;
- 14) **jednostka urbanistyczna** – najmniejszy wydzielony obszar o jednolitej funkcji i sposobie zagospodarowania terenu dla którego obowiązują takie same nakazy i zakazy, opisany tym samym numerem gdzie ostatnia liczba oznacza numer jednostki urbanistycznej;
- 15) **wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy masztów i urządzeń telekomunikacji;

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, tzn. na załącznikach od 1 do 6, są obowiązujące:

1) dla załącznika nr 1:

- a) granice obszaru opracowania planu;
- b) granice stref;
- c) granice obszarów chronionych;
- d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- e) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;
- f) linie zabudowy,
- g) strefy zakazu zabudowy wyłączając urządzenia telekomunikacji opisane w §3 pkt.4. ppkt.6;

2) dla załączników nr 2,3, 4, 5, 6:

- a) granice terenów o różnym sposobie użytkowania;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- c) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych i jednostek urbanistycznych;
- d) linie zabudowy,
- e) strefy zakazu zabudowy wyłączając urządzenia telekomunikacji opisane w §3 pkt.4. ppkt.6;

7. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 3.

USTALENIA OGÓLNE

1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

- 1) Na obszarze planu zlokalizowane zostały stanowiska archeologiczne płaskie nr 25, 26, 29, 30, 92 znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych. Dla stanowisk płaskich ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej (ich zasięg zobrazowano na załącznikach graficznych do uchwały), zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Na obszarze planu zlokalizowano stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej (oznaczone nr 27).
- 3) Na obszarze planu zlokalizowano stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego - stanowisko nr 27 i 28.
- 4) Stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej wraz z ustalonymi dla nich strefami oraz stanowiska wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego podlegają trwałej ochronie i bezwzględnemu zachowaniu, a tym samym tereny przez nie zajmowane są wyłączone spod jakiegokolwiek zagospodarowania (np. parcelacja, zabudowa itp.) zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Na obszarze planu znajdują się małe elementy sakralne (kapliczki i krzyże przydrożne) oraz pomniki pamięci, które należy zachować i poddawać sukcesywnej rewaloryzacji;

2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

- 1) Część obszaru leży w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (uchwała Nr 1161/XIV/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 Kwietnia 2010 R. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu województwa pomorskiego) – w granicach obszaru obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. „*O ochronie przyrody*” (j.t. z 2015r. poz. 1651 z późn. zm));
- 2) Ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;
- 3) Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) Na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr 1) dla których wyznacza się zakaz zabudowy ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych -należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;
- 6) Na obszarze planu wyznaczono elementy ochrony krajobrazu kulturowego: otwarcie widokowych, ciągów widokowych (zaznaczonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały) dla których ustala się ochronę ekspozycji na osi widoku;

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) Podziały geodezyjne:

- a) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek, z tolerancją do 5%;
- b) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
- c) dopuszcza się w każdej strefie, terenie lub jednostce urbanistycznej wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego;
- d) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów i jednostek urbanistycznych.

2) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- b) reklamy – dopuszcza się reklamy stojące i tablice informacyjne o powierzchni nie przekraczającej 2m²;

c) ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;

3) Obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady: nie ustala się.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) Zaopatrzenie w wodę.

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia na potrzeby planu;

b) projektuje się nowe sieci wodociągowe - podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w liniach rozgraniczających dróg gminnych;

c) do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezaiwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody z zachowaniem przepisów odrębnych;

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu i do tego celu dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki;

e) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych wg obowiązujących przepisów;

2) Zaopatrzenie w energię.

a) przez obszar planu przebiega linia wysokiego napięcia WN, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczenia zabudowy o szerokości 40,0 m (po 20,0 m z każdej strony);

b) adaptuje się istniejące sieci na potrzeby planu miejscowego, na terenie planu zlokalizowana jest sieć energetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia NN oraz transformatory SN/NN;

c) dla sieci średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 14,0 m (po 7 m z każdej strony) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; docelowo należy przewidzieć przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego – w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne - wszelkie zagospodarowanie terenu w obrębie pasa ograniczeń należy uzgodnić z gestorem linii;

d) teren znajdujący się w strefie oddziaływania linii napowietrzno-kablowych nN i SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu i przełożeniu;

e) w przypadku wystąpienia kolizji istniejących linii napowietrznych i kablowych SN-15kV i nN – 0,4 kV z projektem podziału działek kolizję doprowadzić do zgodności z normą N SEP- E-003, N SEP-E-004 i PN-E-05100-1;

f) plan zagospodarowania działki pod względem kolizji uzgodnić w Energa REJON Dystrybucji Kartuzy;

g) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych;

h) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych lub ramach terenów zieleni urządzonej;

i) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela terenu i dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę o wielkości niezbędnej do obsługi infrastruktury;

3) Gospodarka odpadami stałymi:

a) odpady stałe z terenu opracowania muszą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) Odprowadzenie ścieków:

a) na terenie wsi Niesiołowice nie istnieje kanalizacja zbiorcza odprowadzająca ścieki do oczyszczalni;

b) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do tego przewidzianych;

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

d) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

e) dla ścieków technologicznych przy podłączeniu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; należy przewidzieć na terenie nieruchomości punkt kontroli ścieków;

f) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;

g) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na minioczyszczalniach biologicznych dla obszarów zabudowy rozproszonej (poza załącznikiem dla zwartej zabudowy) gdzie nie przewiduje się prowadzenia kanalizacji zbiorczej (zgodnie z ustaleniami Urzędu Gminy);

f) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do lokalnej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg publicznych lub wewnętrznych, lub zagospodarowane w granicach opracowania planu w ramach terenów do tych celów przeznaczonych;

g) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

a) dopuszcza się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny przeprowadzony w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach technicznych;

b) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) Zaopatrzenie w inne media.

a) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;

c) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

d) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią PTSA. Należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora;

e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

f) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

g) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;

7) Układ komunikacyjny:

a) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się dwa wjazdy;

b) poszerzenie istniejących dróg gminnych powinno następować w miarę możliwości równomiernie po obydwóch stronach drogi (w tej samej odległości od osi drogi), dopuszcza się zmianę poszerzenia i przesunięcie na jedną stronę w przypadku istniejącego zainwestowania;

c) dopuszcza się zachowanie istniejących szerokości dróg w obszarach zabudowanych oraz w terenach leśnych;

d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m; stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;

e) adaptuje się istniejące drogi, nie spełniające wymaganych przepisów na potrzeby planu;

f) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

g) na obszarze całego planu dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych, zaleca się projektowanie ich w liniach rozgraniczających istniejących dróg za zgodą zarządcy drogi; w razie konieczności dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek po innych terenach w obrębie planu za zgodą właściciela gruntu;

h) miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych ustala się na następujących zasadach:

- należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15,
- 2 miejsca parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40,
- 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100

§ 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF, TERENÓW I JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

1. Strefa leśna.

1.1. Tereny leśne.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.1.ZL**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny leśne (zał. nr 1);

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny leśne;

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) nie ustala się;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

a) nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z produkcji leśnej;

b) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.1;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI ZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1.2. Tereny biologicznie czynne .

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.2. Zn**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny rolne, tereny leśne, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 1 i 3);

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny rolne, tereny leśne, tereny podmokłe, zakrzaczenia;

b) należy zachować istniejące tereny leśne;

c) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;

d) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

e) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, faszyzna itp.;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;

b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

b) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

c) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1.3. Tereny wód powierzchniowych.

1. NUMER I SYMBOL: **1.3. Ws;**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny wód powierzchniowych (zał. nr 1)

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny wód powierzchniowych;

b) dopuszcza się zagospodarowanie brzegów jeziora na pomosty, przystanie itp.;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: nie ustala się;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1.4. Tereny produkcji rolnej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.4. R**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny produkcji rolnej – enklawy rolne (zał. nr 1 i 3);

2.2. Funkcja uzupełniająca: zagroda rolna, usługi agroturystyki, zalesienia , infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zalesienia gleb najslabszych klasy V i VI;

b) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy zagrodowej lub/i usług agroturystyki z zachowaniem następujących założeń:

- nieruchomość będzie składała się przynajmniej z 1ha użytków rolnych;

- będzie bezpośrednio sąsiadowała z istniejącymi drogami publicznymi lub wewnętrznymi;

c) funkcje uzupełniające nie mogą przekraczać 40% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

d) dopuszcza się podział na nowe działki w celu lokalizacji zagrody nie mniejsze niż 1 ha,

e) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

f) dopuszcza się zagospodarowanie terenu a potrzeby rekreacji wraz z urządzeniami nie wymagającymi pozwolenia na budowę: boiska, place zabaw, altany , tory przeszkód, parki itp.;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obydwóch stronach;

l) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min 12,0 m;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,3;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.1.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się.

11. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się stawkę procentową w wysokości 15% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1.5. Tereny zabudowy zagrodowej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **1.5.RM**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: zagroda rolnicza (zał. nr 3)

2.2. Funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, usługi, rzemiosło i produkcja, usługi agroturystyki

2.3. FUNKCJA TYMCZASOWA: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy,

c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym nie przekraczająca 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;

d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączających w zespół z zabudową usługową i mieszkaniową;

e) dopuszcza się podział na nowe działki na cele mieszkalne nie mniejsze niż 800 m² i samodzielną zabudowę mieszkaniową na nich, z założeniem że łączna powierzchnia funkcji uzupełniających nie będzie przekraczać 40% licząc dla każdego obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi oddzielnie,

f) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

g) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 8,0 m;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obydwóch stronach;

l) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min 12,0 m;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) należy zachować istniejącą zieleń wysoką,

b) należy zachować istniejące ciekі wodne i rowy melioracyjne;

c) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1.6. Tereny zabudowy rekreacyjnej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **1.6. MR**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa rekreacyjna (zał. nr 3)

2.2. Funkcja uzupełniająca : usługi związane z turystyką i rekreacją;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 800 m²,

c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 8,0 m w liniach rozgraniczających;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) budynek główny należy ustalić równolegle kalenicą do drogi;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

m) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0 m od krawędzi lasu;

o) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny - nie ustala się;

- maksymalny - 0,2.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,

b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2 Strefa rolna – strefa o przeważającej funkcji terenów rolniczych wraz z enklawami leśnymi oraz terenami o innej funkcji.

2.1. Tereny produkcji rolnej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **2.1. R**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny produkcji rolnej (zał. nr 1 i zał. 5)

2.2. Funkcja uzupełniająca: zagroda rolnicza i usługi agroturystyki, zalesienia , infrastruktura techniczna,

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zalesienia gleb najsłabszych klasy V i VI;

b) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy zagrodowej lub/i usług agroturystyki z zachowaniem następujących założeń:

- nieruchomości będzie składała się przynajmniej z 1ha użytków rolnych;

- będzie bezpośrednio sąsiadowała z istniejącymi drogami publicznymi lub wewnętrznymi;

c) funkcje uzupełniające nie mogą przekraczać 40% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

d) dopuszcza się podział na nowe działki w celu lokalizacji zagrody nie mniejsze niż 1 ha,

e) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

f) dopuszcza się zagospodarowanie terenu a potrzeby rekreacji wraz z urządzeniami nie wymagającymi pozwolenia na budowę: boiska, place zabaw, altany , tory przeszkód, parki itp.;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obydwóch stronach;

ł) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min 12,0 m;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,3;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.2.;

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.1.;

7. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3. 2;

9. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

10. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 15% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.2. Tereny leśne.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **2.2.ZL**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny leśne – enklawy (zał. nr 1);

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny leśne;

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej;

b) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3. 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.3. Tereny biologicznie czynne .

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **2.3. Zn**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 1);

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia

b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;

c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

d) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, faszya itp.;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;

b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZEI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3. 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.4. Tereny wód powierzchniowych.

1. NUMER I SYMBOL: **2.4. Ws**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny wód powierzchniowych (zał. nr 1);

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny wód powierzchniowych;

b) dopuszcza się regulacje brzegów wodnych, budowę pomostów, przepustów, umocnienia; preferowane materiały naturalne: kamień, drewno, faszyna;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: nie ustala się;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.5. Tereny zabudowy zagrodowej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **2.5.RM**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: zagroda rolnicza (zał. nr 5)

2.2. Funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa, usługi, rzemiosło i produkcja, usługi agroturystyki

2.3. FUNKCJA TYMCZASOWA: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy,

c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym nie przekraczająca 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;

d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączających w zespół z zabudową usługową i mieszkaniową;

e) dopuszcza się podział na nowe działki na cele mieszkalne nie mniejsze niż 800 m² i samodzielną zabudowę mieszkaniową na nich, z założeniem że łączna powierzchnia funkcji uzupełniających nie będzie przekraczać 40% licząc dla każdego obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi oddzielnie,

f) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

g) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 8,0 m;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolnakowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolnakowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obydwóch stronach;

l) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min 12,0 m;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,3;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) należy zachować istniejącą zieleń wysoką,

b) należy zachować istniejące ciekі wodne i rowy melioracyjne;

c) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.6. Tereny zabudowy rekreacyjnej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **2.6. MR**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa rekreacyjna (zał. nr 6)

2.2. Funkcja uzupełniająca : usługi związane z turystyką i rekreacją;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 800 m²,

c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 8,0 m w liniach rozgraniczających;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) budynek główny należy ustalić równolegle kalenicą do drogi;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

m) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do uchwały) od krawędzi lasu;

o) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny - nie ustala się;

- maksymalny - 0,2.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,

b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.7. Tereny wydobywania żwiru , docelowo tereny leśne.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **2.7. PG/Ls**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zalesienie (zał. nr 1)

2.2. Funkcja uzupełniająca : nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: wydobywanie kopalin naturalnych;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE:

1) dla wydobywania kopalin naturalnych:

a) dopuszcza się wydobywanie kopalin pospolitych w granicach obszaru górniczego i na warunkach określonych w decyzji – koncesji na wydobywanie;

b) obowiązuje całkowity zakaz wznoszenia budynków i budowli;

c) dopuszcza się tymczasową lokalizację dróg dojazdowych, parkingów dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz maszyn niezbędnych do wydobywania;

2) dla terenów leśnych:

a) tereny leśne zgodnie z kierunkami rekultywacji;

b) powierzchnia biologicznie czynna – 100%;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) zaopatrzenie w wodę – nie ustala się;

c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie ustala się;

d) wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w granicach własności nieruchomości;

e) ogrzewanie: nie ustala się;

f) gospodarka odpadami stałymi: zakaz składowania odpadów stałych na obszarze terenu;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi gminne lub wewnętrzne, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;

b) dopuszcza się tymczasową lokalizację parkingów dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz maszyn niezbędnych do wydobywania;

c) dla funkcji docelowej - nie dopuszcza się miejsc postojowych;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) po zakończeniu wydobywania obszar należy zagospodarować w sposób minimalizujący degradację krajobrazu i środowiska zgodnie z zasadami rekultywacji;

b) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;

c) powierzchnia biologicznie czynna po wydobywaniu kopalin - 100%

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. Strefa zwartej zabudowy miejscowości.

3.1. Tereny zabudowy wsi Niesiolowice (zał. nr 2)

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.1. ZL**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny leśne (zał. nr2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny leśne;

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

c) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: nie ustala się;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej;

b) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.1.2 Tereny zieleni naturalnej

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.2. Zn**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia

b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;

c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

d) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, faszya itp.;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;

b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZEI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.1.3. Tereny wód powierzchniowych

1. NUMER I SYMBOL: **3.1.3. Ws**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : Tereny wód powierzchniowych (zał. nr 2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: Nie ustala się

2.3. Funkcja tymczasowa: Nie ustala się.

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny wód powierzchniowych;

b) dopuszcza się regulacje brzegów wodnych, budowę pomostów, przepustów, umocnienia; preferowane materiały naturalne: kamień, drewno, faszyna;

c) należy zapewnić swobodny dostęp do brzegów wód powierzchniowych;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: nie ustala się;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową w wysokości 1% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.1.4. Tereny zabudowy zagrodowej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.4.RM**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa zagrodowa (zał. nr2)

2.2. Funkcja uzupełniająca : usługi i handel, agroturystyka, zabudowa rekreacyjna

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;

c) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy rekreacyjnej na samodzielnej działce wydzielonej z działki zagrody rolniczej nie mniejszej niż 800m²;

d) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;

e) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączonych w zespół z zabudową usługową i mieszkaniową;

f) dopuszcza się podział na nowe działki na cele rekreacyjne nie mniejsze niż 800 m²,

g) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość budynku w zabudowie rekreacyjnej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

g) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

ł) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obydwóch stronach;

m) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min 12,0 m;

n) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 1mp;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,

b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.1.5. Tereny zabudowy zagrodowej z możliwością lokalizacji usług

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.5.RM/UT**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa zagrodowa (zał. nr2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: usługi w tym usługi obsługi turystycznej

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;

c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;

d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączonych w zespół z zabudową usługową i mieszkaniową;

e) dopuszcza się podział na nowe działki na cele rekreacyjne nie mniejsze niż 2000 m²,

f) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego w zabudowie zagrodowej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość budynku w zabudowie rekreacyjnej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

g) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

l) obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy 5.1.4.KD – L;

m) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

n) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5 m od osi słupa po obydwóch stronach;

o) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 1mp;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,

b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.1.6.; 3.1.7. Tereny zabudowy mieszkaniowej.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.6.MN.; 3.1.7. MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, (zał. nr 2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: usługi i handel

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się.

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) nowa zabudowa jako zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów jako obiektów w zabudowie rekreacyjnej;

c) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów na cele mieszkaniowe;

d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub łączących w zespół z zabudową mieszkaniową;

e) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

f) dopuszcza się podział na nowe działki o min 1000 m²;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować kalenicą równolegle do krawędzi drogi;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia:

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 25% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

m) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

n) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Tereny nr: 3.1.8.; 3.1.9.; 3.1.11.; 3.1.12.; 3.1.14.; 3.1.16.; 3.1.20.; 3.1.22.; 3.1.24.

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: 3.1.8.MR; 3.1.9.MR; 3.1.11.MR; 3.1.12.MR; 3.1.14.MR; 3.1.16.MR; 3.1.20.MR; 3.1.22.MR; 3.1.24.MR;

2. FUNKCJA WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny zabudowy rekreacyjnej, wolnostojąca (zał. nr2)

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej warunków nowej uchwały i jej remonty;

c) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 800 m²,

d) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 8,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

m) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

n) nową zabudowę rekreacyjną należy usytuować kalenicą równolegle do krawędzi drogi;

o) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

f) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

g) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

h) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,

i) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

j) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od krawędzi lasu;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

ł) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.;
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Tereny nr: 3.1.13.MR; 3.1.15.MR; 3.1.17.MR; 3.1.18.MR; 3.1.19.MR; 3.1.21.MR; 3.1.23.MR;

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: 3.1.13.MR; 3.1.15.MR; 3.1.17.MR; 3.1.18.MR; 3.1.19.MR; 3.1.21.MR; 3.1.23.MR;

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny zabudowy rekreacyjnej (zał. nr 2);

2.2. Funkcja uzupełniająca : nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 800 m²,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 8,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) nową zabudowę lokalizować kalenicą równoległą do krawędzi drogi;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

m) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

n) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od krawędzi lasu;

o) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

ł) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) na części terenu 3.1.18. zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków dla którego obowiązują przepisy zawarte w rozdziale: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.1.,

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11 STAWKA PROCENTOWA: ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Tereny nr:3.1.10. MR, 3.1.26.MR

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.26.MR; 3.1.10. MR**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej (istniejąca) (zał. nr 2)

2.2. Funkcja uzupełniająca : nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zachowanie zabudowy rekreacyjnej istniejącej, nie spełniającej obowiązujących przepisów odległości od lasów i brzegów wód oraz dopuszcza się jej przebudowę i remonty z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY DLA NOWEJ ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

m) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

ł) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.;

b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.,

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : ustala się stawkę 15% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy;

Teren 3.1.10. MR/UT ; 3.1.25.MR/ UT

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.10.; 3.1.25.**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1.Funkcja podstawowa : tereny zabudowy rekreacyjnej, wolnostojącej x dopuszczeniem usług w tym usług turystyki i rekreacji (zał. nr 2)

2.2. Funkcja uzupełniająca : nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) nowa zabudowa jako zabudowa wolnostojąca lub w postaci kompleksu zabudowy o jednorodnym stylu architektonicznym;

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w samodzielnym budynku lub w zespole budynków o jednorodnym stylu architektonicznym - nie ustala się proporcji funkcji między sobą, może istnieć wyłącznie jedna z funkcji na terenie;

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej przebudowę i remonty;

d) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

e) dopuszcza się nowe podziały na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²;

3.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

ł) nieprzekraczalna linia zabudowy od brzegów zbiorników wodnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/100 m² powierzchni usługowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.,

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Teren nr: 3.1.27. UT

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.1.27.UT**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: teren zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji w tym handel i gastronomia (zał. nr 2);

2.2. Funkcja uzupełniająca : Zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa mieszkaniowa;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) nowa zabudowa jako zabudowa wolnostojąca lub w postaci kompleksu zabudowy o jednorodnym stylu architektonicznym;

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w samodzielnym budynku lub w zespole budynków o jednorodnym stylu architektonicznym;

c) dopuszcza się zachowanie zabudowy rekreacyjnej oraz jej przebudowę i remonty;

d) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na funkcję mieszkaniową bez zwiększania powierzchni zabudowy budynku;

d) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

e) dopuszcza się nowe podziały na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 30° - 45°;

i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) dla nowej zabudowy rekreacyjnej – strefa zakazu zabudowy w odległości 100,0 m od brzegów jeziora;

m) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

l) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,40;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/100 m² powierzchni usługowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Teren nr: 3.1.28. E,W

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **3.1.28.E, W**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: infrastruktura techniczna związana z energią elektryczną i wodą (zał. nr 2);

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w postaci nasłupowej lub w samodzielny budynku;

b) dopuszcza się lokalizację hydroforni lub stacji uzdatniania wody;

c) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki;

3.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 1 kondygnacja naziemna;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m;

c) nachylenie dachu: 30° - 45°;

d) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome symetryczne, dwuspadowe i kopertowe;

e) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się;

f) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 100% pokrycia działki zabudową;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi i sieci oraz z istniejącej sieci energetycznej;

b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie ustala się;

d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) z dróg wewnętrznych;

b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

c) należy wzdłuż granic nieruchomości zastosować trwałe nasadzenia zieleni wysokiej lub krzewów;

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.3.2.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1 % stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

3.2. Tereny zwartej zabudowy Rzepiska (zał. nr 4)

Teren nr: 3.2.1.Zn

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.2.1. Zn**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny zieleni jako biologicznie czynne w tym: tereny rolne, tereny leśne, trwałe użytki zielone i pastwiska, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 4);

2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) tereny zieleni jako biologicznie czynne w tym: tereny rolne, tereny leśne, trwałe użytki zielone i pastwiska, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia;

b) dopuszcza się prowadzenie dotychczasowej gospodarki rolnej lub leśnej na terenach do tego przewidzianych;

c) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;

d) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

d) istniejące drzewa podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZEI PUBLICZNYCH: nie ustala się;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

Teren nr: 3.2.2.RM; 3.2.3.RM

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.2.2. RM;3.2.3.RM**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa: tereny zagrody rolniczej (zał. nr 4);

2.2. Funkcja uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowej lub/i tereny usług, rzemiosło i produkcja, usługi agroturystyczne.

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością ich rozbudowy i modernizacji; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska do form nawiązujących do budynków i zagrody tradycyjnej,

b) nowe obiekty powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o dużej kubaturze, usytuowanych w głębi działki;

c) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych jako wolnostojących lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;

d) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub usługową na samodzielnie wydzielonej działce o powierzchni min 1000m², przy założeniu że funkcje uzupełniające łącznie nie przekroczą 40% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego i usługowej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynków – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

h) dachy o kątach nachylenia: 35°-45°;

i) rodzaj pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,

k) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 2000 m²;

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0m od linii rozgraniczających z drogami (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 4 do uchwały);

m) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0m od krawędzi lasu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 4 do uchwały);

n) strefa ochronna o szerokości 5,0 m z każdej strony od osi linii średniego napięcia (zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały), dopuszcza się likwidację strefy po modernizacji i skablowaniu linii energetycznej;

o) wskaźniki zabudowy:

- minimalny - nie ustala się;
- maksymalny - 0,4.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.2.

b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.1.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Tereny nr : 3.2.4.MN, 3.2.5.MN,

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.2.4.; 3.2.5.; MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, (zał. nr 4);

2.2. Funkcja uzupełniająca : Usługi i handel;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) nowa zabudowa jako zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów jako obiektów w zabudowie rekreacyjnej;

c) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów na cele mieszkaniowe;

d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub łączących w zespół z zabudową mieszkaniową;

e) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;

f) dopuszcza się podział na nowe działki o min 1000 m²;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszczalna wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;

e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;

g) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować kalenicą równoległą do krawędzi drogi;

h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;

i) dachy wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia: 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej do 0,8m - 35° - 45°;

- na ścianie kolankowej od 0,8 do 1,5 m - 21° - 35°;

- dla budynków pomocniczych - 25° - 45°;

j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 25% pokrycia działki zabudową,

l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;

m) współczynnik zabudowy:

- min - nie ustala się;

- max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.;

a) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Teren nr : 3.2.6.ZL

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: **3.2.6.ZL**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : tereny leśne;

2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się;

2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) tereny leśne;

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.4.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

b) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej;

c) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się.

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy;

4. Linowe tereny obsługi komunikacji i infrastruktury:

4.1. Tereny dróg publicznych.

1. NUMER I NAZWA DROGI: 4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.1.4.; 4.1.5.; 4.1.6.; 4.1.9.- KD-L;
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga publiczna – lokalna;
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) docelowo **12,0 m**;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych;
5. PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;
8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.1.7.; 4.1.8.; 4.1.10.; 4.1.11.; 4.1.12.; 4.1.13.; 4.1.14. - KD- D**
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga dojazdowa publiczna;
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) docelowo **10,0 m**;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych;
5. PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;
8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

4.2.Tereny dróg wewnętrznych.

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.2.4; 4.2.6.; 4.2.7.; 4.2.8.; 4.2.15.; 4.2.16.; 4.2.21.; 4.2.22.; 4.2.23.; 4.2.25.; 4.2.26.; 4.2.27.; 4.2.30. - KDW**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:

a) Docelowo - **10,0 m**;

b) Dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych

5. PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;

11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

1. NUMER I NAZWA DROGI: 4.2.1.; 4.2.2.; 4.2.3.; 4.2.9.; 4.2.10.; 4.2.20.; 4.2.24.; 4.2.28.; 4.2.31.; 4.2.32.; 4.2.33.; 4.2.34.; 4.2.35. - KDW;
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) droga - **8,0 m**;
 - b) plac nawrotowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;
8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

1. NUMER I NAZWA DROGI: 4.2.5.; 4.2.11.; 4.2.12.; 4.2.13.; 4.2.14.; 4.2.17; 4.2.29; 4.2.36.; 4.2.37.; 4.2.38.; 4.2.40.; 4.2.41.;4.2.42.; 4.2.43.; 4.2.46; 4.2.47.; 4.2.48.; 4.2.49. – KDW;
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna;
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) droga - **6,0 m**;
 - b) plac nawrotowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. PARKINGI: dopuszcza się miejsca postojowe;
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;
8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie ustala się;
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.2.18.; 4.2.19.; 4.2.39.; 4.2.44.; 4.2.45; 4.2.50. - KDW**
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: droga wewnętrzna jako ciąg pieszo-jezdny;
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: nie ustala się;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 4,0 m;
5. PARKINGI: nie dopuszcza się;
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.1.;
8. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie ustala się;
9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.3.;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

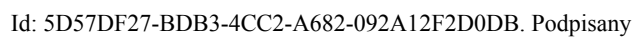
§ 5. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

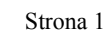
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

z dnia 9 lutego 2016 r.





załącznik nr 3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB NIESIOŁOWICE MIEJSCOWOŚĆ PUSTKI, GMINA STĘŻYCZA



OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

	granice załącznika
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy

FUNKCJE TERENÓW

	tereny biologicznie czynne - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczania
	tereny produkcji rolnej
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny dróg publicznych

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:

STREFA ZWIĄZANEJ ZABUDOWY - miejscowość PUSTKI:

	1.4 R	tereny produkcji rolnej
	1.2 Zn	tereny biologicznie czynne - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczania
	1.5 RM	tereny zabudowy zagrodowej
	1.6 MR	tereny zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej
	4.1.9 KD-L	tereny dróg publicznych
	4.2.47 KDW	tereny dróg wewnętrznych

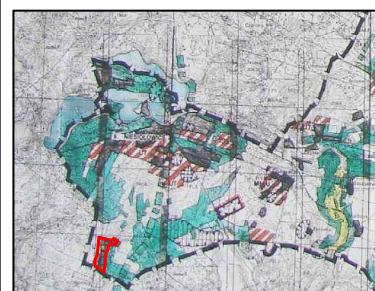
OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

	istniejące pojedyncze drzewa
--	------------------------------

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	istniejące obiekty budowlane
	istniejące linie średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCZA



LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCZA

	1.4 R	tereny produkcji rolnej
	1.2 Zn	tereny biologicznie czynne - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczania
	1.5 RM	tereny zabudowy zagrodowej
	1.6 MR	tereny zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej
	4.1.9 KD-L	tereny dróg publicznych
	4.2.47 KDW	tereny dróg wewnętrznych

załącznik graficzny nr 3 do uchwały nr z dnia
Rady Gminy Stężycza

pracownia **dw** FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA 81-747 SÓPOL
DW WANDA LAGUNA UL. OKRĘŻLI 134A
TEL. 898 5511651

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB NIESIOŁOWICE GMINA STĘŻYCZA

skala 1 : 1000 Projektował: dr inż. arch. Wanda Laguna upr. urb. nr G-045/2003

załącznik nr 3 mgr inż. arch. Barbara Poratowska-Ląckowska
mgr Kinga Sikora

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XII/184/2016

Rady Gminy Stężycza

z dnia 9 lutego 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE NIESIOŁOWICE - GMINA STĘŻYCZA

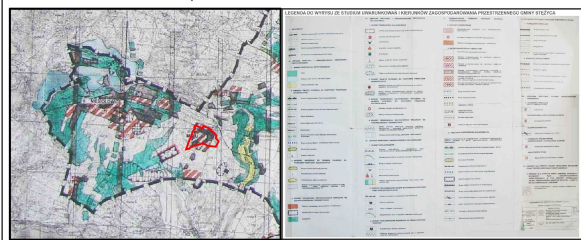
załącznik nr 4 - RZEPISKA



OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice załącznika nr 4
	zobowiązanie nie rozpraszające terenów o różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczające linii zabudowy
	linia rzek i innych obiektów wodnych w odległości 1 m po obu stronach przebiegu linii wodnego przepływu
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny zielone ogólnego użytku, tereny podroczne, zakrzępowiska
	tereny leśne
	tereny zagrody rolniczej
	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnej)
	tereny obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
	tereny obsługi komunikacji - drogi publiczne
USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU	
STREFA ZWIĄZANEJ ZABUDOWY - MIEJSCOWOŚĆ RZEPISKA	
	3.2.1 Zn teren zabudowy ogólnego użytku, tereny podroczne, zakrzępowiska
	3.2.2 RM teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodnej)
	3.2.3 RM teren obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
	3.2.4 MN teren obsługi komunikacji - drogi publiczne
	3.2.5 MN teren zielony ogólnego użytku, tereny podroczne, zakrzępowiska
	3.2.6 ZL teren leśny
	3.2.7 K teren zagrody rolniczej
OCHRONA DÓBR KULTURY	
	obszary ochrony archeologicznej
	obszary o znaczeniu krajoznawczym
	obszary o znaczeniu historycznym
OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNYCH	
	obszary chronione w ramach Natura 2000
	obszary chronione w ramach Natura 2000
	obszary chronione w ramach Natura 2000
ELEMENTY INFORMACYJNE	
ZALECENIA PLANU:	
	nieprzekraczające linii proponowanych przebiegów dróg
	linia rzek i innych obiektów wodnych w odległości 1 m po obu stronach przebiegu linii wodnego przepływu
	linia rzek i innych obiektów wodnych w odległości 1 m po obu stronach przebiegu linii wodnego przepływu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCZA

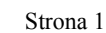


załącznik graficzny nr 4 do uchwały nr z dnia.....
Rady Gminy Stężycza

pracownia dw		FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA DW WANDA LAGUNA	81-747 Sopot ul. Okrzei 13/4 TEL. 058 5511051
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB NIESIOŁOWICE GMINA STĘŻYCZA - RZEPISKA			
skala 1 : 1000	Projektował: dr inż. arch. Wanda Laguna upr. urb. nr G-045/2000 dr inż. arch. Ewa Brach upr. urb. nr G-164/2003 dr inż. Dariusz Laguna upr. urb. nr G-156/2003		
załącznik nr 4	mgr inż. arch. Barbara Poniatowska-Lapowska mgr inż. arch. Natalia Kamasz-Gemalczuk inż. arch. inż. Maciej Gemalczuk mgr Kinga Skiba		

z dnia 9 lutego 2016 r.

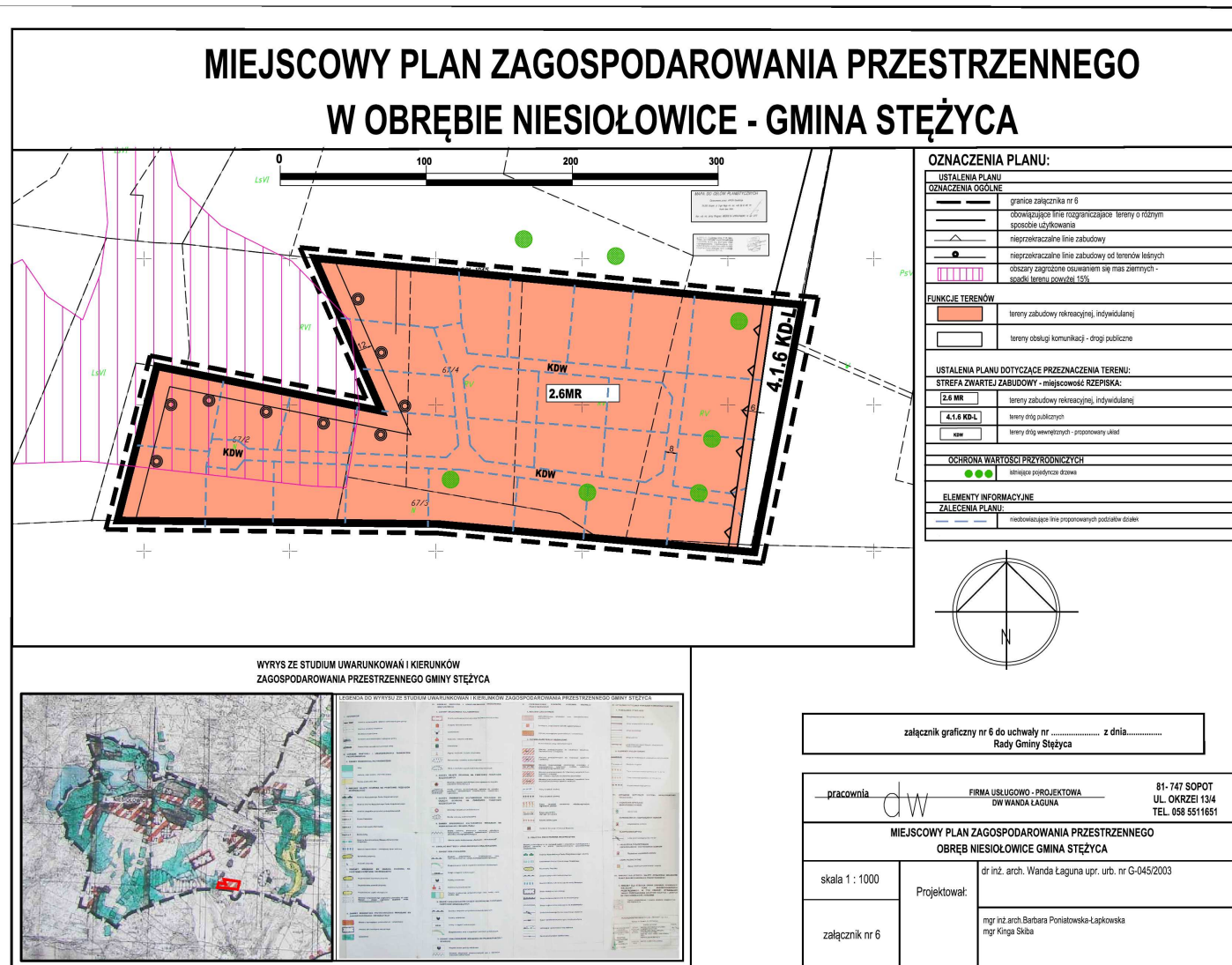
załącznik nr 5



Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XII/184/2016

Rady Gminy Stężycza

z dnia 9 lutego 2016 r.



Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XII/184/2016

Rady Gminy Stężycy

z dnia 9 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Stężycy w obrębie
ewidencyjnym Niesiołowice.

1. Udokumentowano, że w czasie 3 wyłożeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niesiołowice gmina Stężycy do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy Stężycy wpłynęło 11 uwag, z których 5 nie zostało uwzględnionych.

2. Wszystkie wnioski wpłynęły na piśmie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i zostały zakwalifikowane jako uwagi do projektu Planu zgodnie z art. 17 ust.11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r.;

3. Rada Gminy Stężycy na wniosek Wójta Gminy postanawia odrzucić następujące uwagi jako nieuzasadnione:

- 1) Uwaga nr 1 złożona 30.05.2014. dotycząca działki nr 317 obr. Niesiołowice z prośbą o przekształcenie z zabudowy rekreacyjnej na mieszkaniową.
- 2) Uwaga nr 4 złożona 14.07.2014r. dotycząca działki nr 192/47 obr. Niesiołowice z prośbą o przekształcenie z zabudowy rekreacyjnej na zabudowę mieszkaniową.
- 3) W części uwaga nr 6 złożona 16.03.2015r. dotycząca działki nr 174 obr. Niesiołowice z prośbą o przekształcenie pod dom letniskowy.
- 4) W części uwaga nr 7 złożona 16.03.2015r. do Urzędu Gminy Stężycy do działki nr 176 obr. Niesiołowice z prośbą o przekształcenie pod dom letniskowy.
- 5) Uwaga nr 11 złożona 04.03.2015 r. dotycząca działki nr 89/51 obr. Niesiołowice z prośbą o zmianę zapisów na terenie działki z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej.

4. Rada Gminy Stężycy na wniosek Wójta Gminy postanawia odrzucić wymienione uwagi jako nieuzasadnione.

5. Niniejszy załącznik stanowi integralną część uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Niesiołowice.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycy

Stefan Literski

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XII/184/2016

Rady Gminy Stężycza

z dnia 9 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Stężycza w obrębie ewidencyjnym Niesiołowice.

Rada Gminy w Stężycza, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niesiołowice, na wniosek Wójta Gminy rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne należące do gminy;
- b) gmina ponosi zatem skutki ekonomiczne z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- c) gmina poniesie skutki finansowe uzbrojenia terenów w drogach gminnych.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycza

Stefan Literski

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Stężycy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”(tj. z 2015r. poz 199 z późn. zm).

Uchwała dotycząca uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy**, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania zmiany planu, podjętej na podstawie Uchwały nr VII/62/2011 z dnia 22 czerwca 2011r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy oraz uchwały Rady Gminy Stężycy nr XXXVI/424/2014 z dnia 30 września 2014r. zmieniającej uchwałę nr VII/62/2011 Rady Gminy Stężycy z dnia 22 czerwca 2011r. podlegającą przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Zmianą tą jest objęty cały obręb Niesiołowice w gminie Stężycy, na którym to terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niesiołowice zatwierdzony w 2009 r. Zmiana ta została przeprowadzona w trybie tekstu i rysunku jednolitego. Zmianom podlegały:

- 1) Aktualizacja stanu istniejącego zagospodarowania,
- 2) Rozpatrzenie wniosków złożonych do zmiany planu,
- 3) Aktualizacja w zakresie przepisów prawa.

Odnosząc się do zmian w ustawie o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015r. „o rewitalizacji” która weszła w życie 18 listopada 2015r., w odniesieniu do art.41. ustawy o rewitalizacji, stwierdzono co następuje:

- 1) na terenie objętym zmianą planu nie zwiększa się obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jedynie sankcjonując istniejące zagospodarowanie tereny oraz zapisu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się zwiększenia innych form zabudowy w tym zabudowy rekreacyjnej poza istniejącym zainwestowaniem i obszarami obowiązującego planu miejscowego;
- 3) istniejący układ przestrzenny posiada wydzielone i uzbrojone drogi przeznaczone do ruchu komunikacji samochodowej , pieszej i rowerowej.
- 4) istniejący układ przestrzenny posiada dostęp do infrastruktury energetycznej i wodno-kanalizacyjnej. Nie przewiduje się na terenie miejscowości Niesiołowice zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło.
- 5) obszary objęte zmianą planu nie zwiększą przepuszczalności terenu

W ramach niniejszej zmiany nie dokonano zwiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę .

Projekt zmiany planu jako tekst i rysunek jednolity został wyłożony trzy razy do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu zostały złożone uwagi, które zostały odrzucone jako nieuzasadnione.

Rada Gminy Stężycy, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.