

**UCHWAŁA NR XXVI/422/2017
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 28 listopada 2017 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 2017r. poz. 1875) 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 2017r., poz. 1073) oraz w związku 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., 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, 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, 7, 8, 9 do uchwały.
- 5) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik tekstowy nr 10;
- 6) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik tekstowy nr 11

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 podstawowe strefy funkcjonalne rozgraniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami (od 1 do 4): **Strefa 1. - Strefa leśna; Strefa 2.– Strefa rolna; Strefa 3. – Strefa zwartej zabudowy; Strefa 4. – Liniowe tereny obsługi komunikacji i infrastruktury;**

2. Dopuszcza się 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.

3. 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.

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

5. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym: **ZL** - tereny leśne; **Zn** - tereny zieleni naturalnej - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, dopuszcza się zagospodarowanie części terenu w postaci zbiornika retencyjnego i innych urządzeń infrastruktury; **Ws** - tereny wód powierzchniowych, stojących lub płynących : jeziora, oczka wodne, ciekі, rowy melioracyjne **R** - tereny rolne **RM** - tereny zabudowy zagrodowej **RM/UT** - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi turystyki **MN** - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, **MR** - zabudowa rekreacyjna, wolnostojąca **MR/UT** - zabudowa rekreacyjna z dopuszczeniem usług związanych z obsługą ruchu turystycznego; **MN/MR** - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacyjnej indywidualnej, **PG** - tereny górnicze - wydobywanie kopalin naturalnych; **UT** - tereny obsługi turystyki i rekreacji w tym pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, SPA, stacje wodne itp. oraz zespoły apartamentowe, pola kampingowe i namiotowe z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej; **E/W** - tereny infrastruktury technicznej. **KD** - tereny dróg publicznych, tereny obszarów komunikacyjnych (**KD-L** i **KD-D**). **KDW** - tereny dróg wewnętrznych

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

7. 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) **funkcja podstawowa** – funkcja zajmująca co najmniej 60% powierzchni całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **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;
- 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) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **tradycyjna zagroda** - siedlisko rolnicze, na których zostały zachowane budynki sprzed II wojny światowej;
- 13) **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;
- 14) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych a dla innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, tzn. na załącznikach od 1 do 9, 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 ust.5 pkt 6;
 - 2) dla załączników nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9:
 - 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 ust. 5 pkt 6;
9. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. USTALENIA OGÓLNE

1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

- 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 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu województwie pomorskim) – 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 wysocznyn 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.

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 drogowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) 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;
- c) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

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

4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
- 2) Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 16m,

- b) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100°.

5. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia na potrzeby planu;
- b) projektuje się nowe 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 przebiegają sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia. Zagospodarowanie w ich sąsiedztwie regulują przepisy odrębne;
- b) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- c) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych lub ramach terenów zieleni urządzonej;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, 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;
- 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) 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;
- g) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- e) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) 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 publiczne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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 dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- g) na obszarze całego planu dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych, zaleca się projektowanie ich w liniach rozgraniczających istniejących dróg, w razie konieczności dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek po innych terenach w obrębie planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: infrastruktura techniczna niewymagająca wyłączenia z produkcji leśnej; 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 ust.2.;
- 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:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 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;

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 - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 1, 3 i 8); 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, faszyna 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 ust.2.;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 § 3 ust.3 pkt 2;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 § 3 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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 rolne (zał. nr 1, 3 i 8); 2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się; 3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zalesienia gleb najslabszych klasy V i VI; 3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) ustala się zakaz zabudowy;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

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

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne § 3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 i 8) 2.2. Funkcja uzupełniająca: 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) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek; 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 parter z poddaszem;
 - 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) 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°;
 - h) rodzaj pokrycia dachu:
 - dla budynku głównego: 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;
 - i) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych oraz jak na rysunku planu;
 - k) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa po obu stronach; l) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych w odległości min. 12m;
 - m) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się max 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 agroturystycznej należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) należy zachować istniejącą zielenią wysoką,

- b) należy zachować istniejące ciek i rowy melioracyjne;
- c) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 1500 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) budynek główny należy ustalić równolegle kalenicą do drogi;
 - h) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, 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 20% pokrycia działki zabudową,
 - k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
 - l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 12,0 m od krawędzi lasu;
 - m) intensywność zabudowy:
 - minimalny – 0,0;
 - maksymalny - 0,2.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: wewnętrzne, dopuszcza się tylko jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla usług min. 2 mp/100m² pow. użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 rolne (zał. nr 1 i zał. 5) 2.2. Funkcja uzupełniająca: nie ustala się; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się. 3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się zalesienia gleb najsłabszych klasy V i VI; 3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) ustala się zakaz zabudowy;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

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

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

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne § 3 ust.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 § 3 ust.3 pkt 2;

9. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 (zał. nr 1 i 9); 2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna niewymagająca wyłączenia z produkcji rolnej; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się;

3. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) ustala się zakaz zabudowy;

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

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi publiczne 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 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 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;
- c) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, faszyna itp.; 3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: ustala się zakaz zabudowy;

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 ust.2.;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 § 3 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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) ustala się zakaz zabudowy;

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

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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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 i 9) 2.2. Funkcja uzupełniająca: 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) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;
- d) 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;
 - 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, 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°;
 - h) 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;
 - i) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających i jak na rys. planu;
 - k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: poza granicami załącznika nr 5, dopuszcza się max 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 agroturystyki należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) należy zachować istniejącą zielenią wysoką,

- b) należy zachować istniejące ciek i rowy melioracyjne;
- c) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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, indywidualnej.

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 1500 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 pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
- g) budynek główny należy ustalić równolegle kalenicą do drogi;
- i) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, 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 w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do uchwały) od krawędzi lasu;
- o) intensywność zabudowy:
 - minimalny – 0,0;
 - maksymalny - 0,2.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, dopuszcza się tylko jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dodatkowo dla funkcji usługowej min. 2mp/100 m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 górnicze – wydobywanie kopalin naturalnych.

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

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: 2.1. Funkcja podstawowa : tereny górnicze; 2.2. Funkcja uzupełniająca : nie ustala się; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się; 3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się wydobywanie kopalin naturalnych 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; 3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej na okres eksploatacji złoża;

b) dopuszczalna wysokość budowli pomocniczych – maksymalnie 15,0m;

c) dachy dowolne;

d) rodzaj pokrycia dachu: dowolne;

e) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 5% pokrycia działki zabudową,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 7 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

g) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) intensywność zabudowy:

- minimalny – 0,0;

- maksymalny - 0,2.

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 drogę publiczną 4.1.2 KD-L;

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

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%;

d) pasy ochronne złoża zgodnie z rys. planu;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: patrz: ustalenia ogólne §3 ust.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 Niesiołowice (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) ustala się zakaz zabudowy;
- 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 publiczne 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 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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 - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 2) 2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się. 3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) ustala się zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu (w strefie 100 m od jeziora Czarnego nie dopuszcza się obiektów małej architektury);
- 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, faszyna itp.;

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 publiczne 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 ust.2.;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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 : agroturystyka; 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 budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączonych w zespoły zabudowy;
- d) 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 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;
 - 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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°;
 - h) 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;
 - i) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.1.3 KD-L;
 - k) nieprzekraczająca linia zabudowy od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę: powiatową, dopuszcza się tylko 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 agroturystycznych należy dodatkowo zabezpieczyć min 2mp /100 m² powierzchni użytkowej w obiektach agroturystycznych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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

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 oraz agroturystyka; 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 budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączonych w zespoły zabudowy;
- d) 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;
 - 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;
 - 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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: 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 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.,

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się max 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 agroturystycznych należy dodatkowo zabezpieczyć min 2mp /100 m² powierzchni użytkowej w obiektach agroturystycznych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI:

a) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 7 ust 5 pkt 1), 2) i 5) uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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 powierzchni min 1500 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 parter z poddaszem;
 - 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówek ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
 - j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 25% 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 publicznych i wewnętrznych;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, dopuszcza się tylko 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 usługowej min. 2mp na 1 lokal usługowy;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

a) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 7 ust 5 pkt 1) i 5) uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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 1500m²,
- 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;
 - 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) nową zabudowę rekreacyjną należy usytuować kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
 - h) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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 20% 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 i jak na rys. planu;
 - l) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi; ł) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

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

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.;
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 1500 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 pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
 - g) nową zabudowę lokalizować kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
 - h) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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 20% pokrycia działki zabudową,
 - k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych i jak na rys. planu;
 - l) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi; ł) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 100 m od brzegu jeziora (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały)
- m) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust. 5.;

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: min. 1 mp/1 bud. rekreacyjny;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust. 2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) na części terenu 3.1.18. zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków dla którego obowiązują przepisy zawarte w ustaleniach ogólnych §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 na podstawie prawomocnych decyzji, nie spełniających 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 (nie dotyczy obszarów z zakazem zabudowy zlokalizowanych w strefie 100m od brzegu jeziora, oznaczonych na rysunku planu):
 - 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych o kątach nachylenia: 30° - 45°;
 - h) 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;
 - i) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych i jak na rys. planu;
 - k) obowiązuje zakaz zabudowy w strefie 100m od brzegu jeziora zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne 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 bud. rekreacyjny;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.;
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

a) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 7 ust 5 pkt 5) uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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 z 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 samodzielny 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 1500m²; 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 pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
 - h) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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 publicznych i wewnętrznych i jak na rys. planu;
 - l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,4;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

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

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

a) dla terenu 3.1.10 MR/UT obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 9 uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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 samodzielny budynek 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 1500m²; 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, dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie parter z poddaszem;
- 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;
- h) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych o kątach nachylenia: 30° - 45°;
- i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówek ceramicznych lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
- j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
- l) dla nowej zabudowy rekreacyjnej – strefa zakazu zabudowy w odległości 100,0 m od brzegów jeziora; ł) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,40;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, poprzez tereny sąsiednie;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/100 m² powierzchni użytkowej usług;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

a) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 9 uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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 samodzielnym 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 ustala się;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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; **3.1.29; Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej**

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: 3.1.29.MN/MR;

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: 2.1. Funkcja podstawowa : zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna oraz zabudowa rekreacyjna indywidualna (istniejąca) (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 oraz letniskowa 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 powierzchni min 1500 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 parter z poddaszem;
- 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) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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: 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 25% 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 publicznych i wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- l) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, dopuszcza się tylko 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 usługowej min. 2mp na 1 lokal usługowy;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.,

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

a) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 7 ust 5 pkt 1) i 5) uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.;

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; **3.2.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 naturalnej - nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia (zał. nr 4); 2.2. Funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna; 2.3. Funkcja tymczasowa: nie ustala się; 3.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:

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 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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: agroturystyka. 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 lokalizację budynków pomocniczych jako wolnostojących lub połączonych w zespoły zabudowy; 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;
- f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelii lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
- h) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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 3000 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 od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) intensywność zabudowy:

- minimalny – 0,0;
- maksymalny - 0,4.

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się max 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 agroturystycznych należy dodatkowo zabezpieczyć 2mp/100m² powierzchni użytkowej;

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz ustalenia ogólne § 3 ust.2.

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne § 3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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,

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO: 3.2.4.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 1500 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 parter z poddaszem;
- 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;
- i) dachy wyłącznie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 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;
- m) intensywność zabudowy:
 - min – 0,0;
 - max - 0,25;

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: patrz ustalenia ogólne §3 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się tylko jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla f. usługowej min. 2mp/100m² pow. użytkowej usług;

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

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

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 ust.5.;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne, oraz tereny przyległe.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.;

b) nie dopuszcza się wyłączenia 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 ust.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 SZCZEGÓLNYMI: 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.; 4.1.9.- 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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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: **4.1.6.; 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 ust.2.;
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;
10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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 i jak na rys. planu**;

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 ust.2.;

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;

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

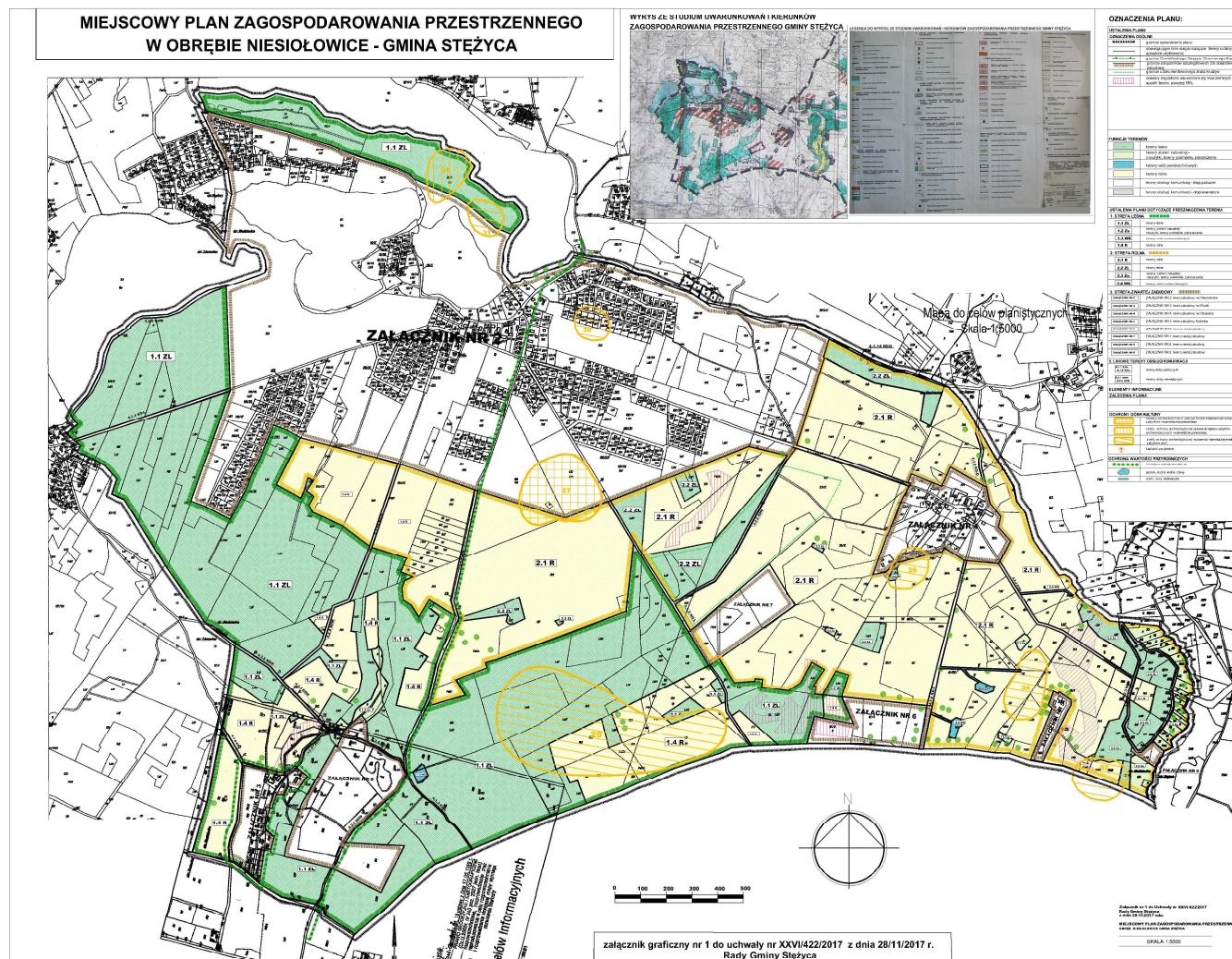
11. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

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 i jak na rys. planu;
 5. PARKINGI: nie dopuszcza się;
 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz ustalenia ogólne §3 ust.2.;
 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz ustalenia ogólne §3 ust.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 ust.3 pkt 2;
 10. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI: 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

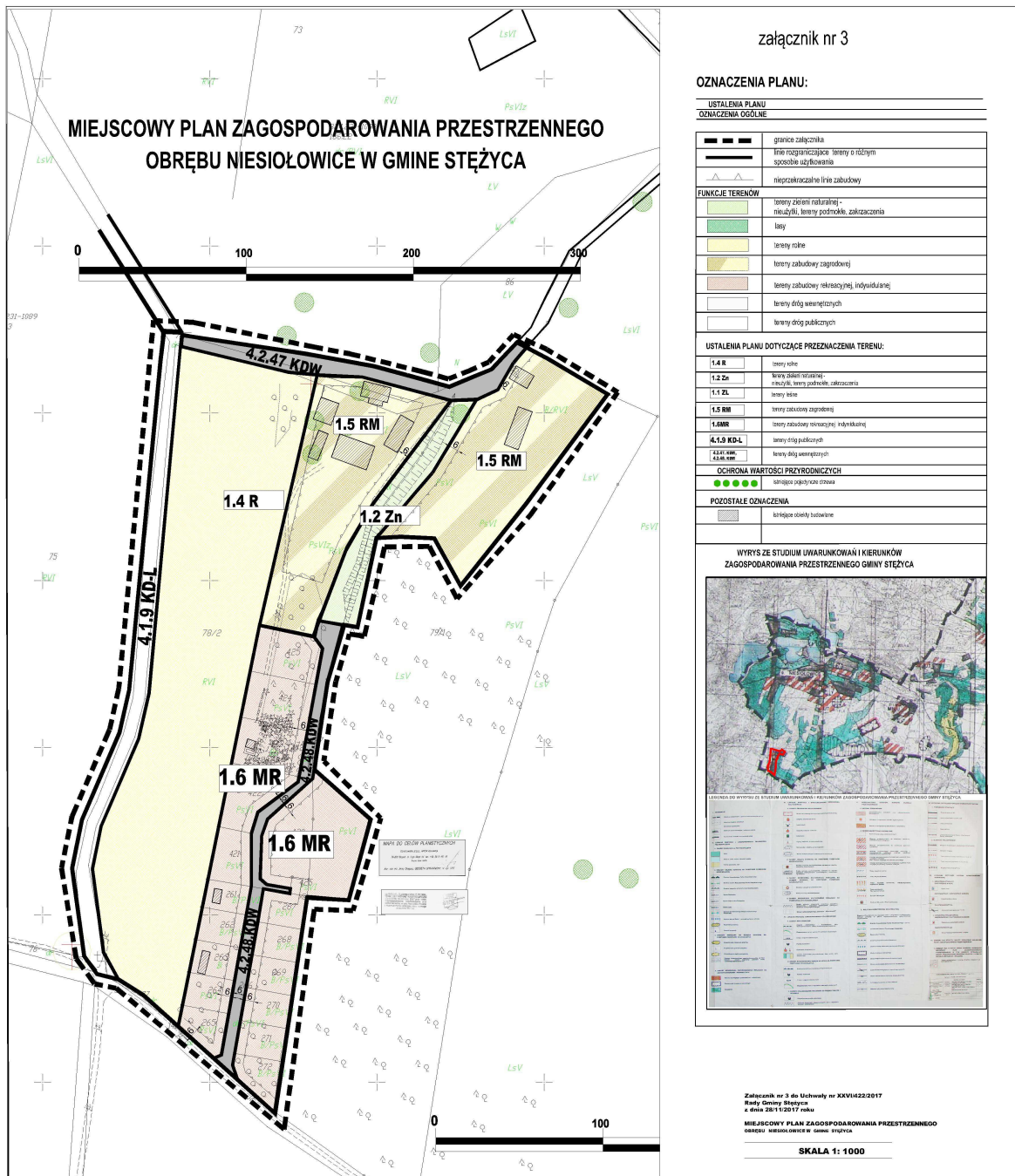
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/422/2017
Rady Gminy Stężycza
z dnia 28 listopada 2017 r.



z dnia 28 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/422/2017
Rady Gminy Stężycza
z dnia 28 listopada 2017 r.



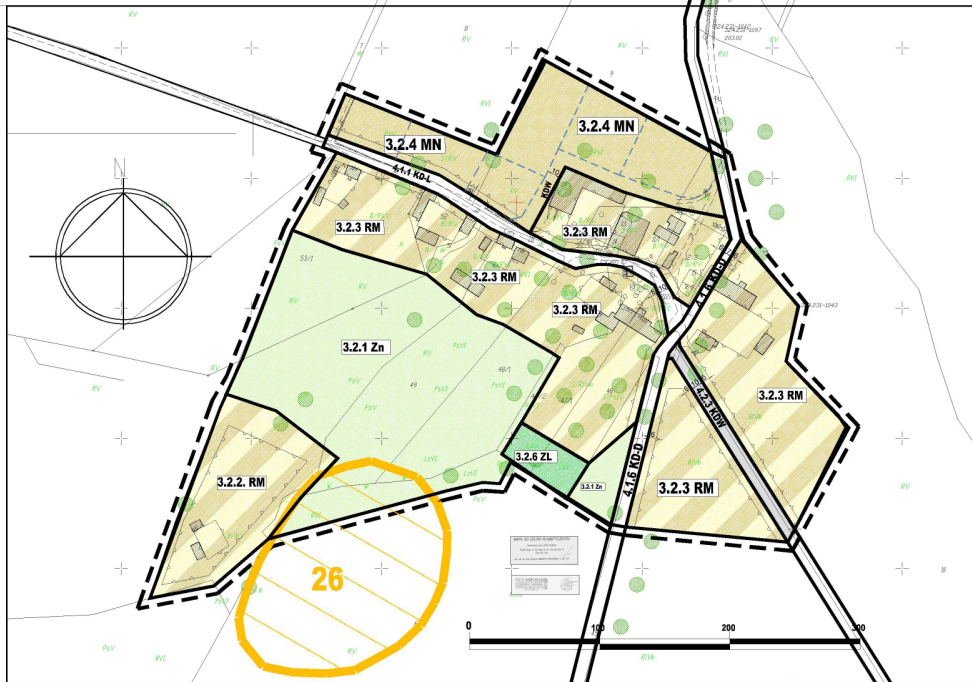
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/422/2017

Rady Gminy Stężyca

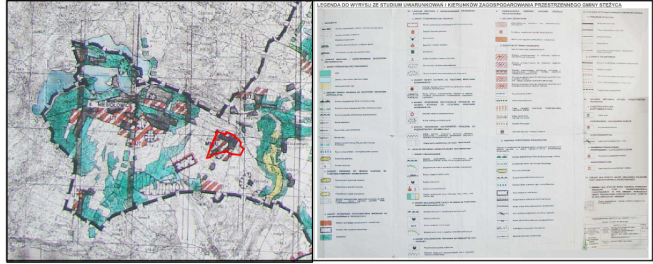
z dnia 28 listopada 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU NIESIOŁOWICE W GMINIE STĘŻYCA

załącznik nr 4



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice załącznika nr 4
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny zielonej naturalnej - nieużytki, tereny podrobnego zakreślenia
	tereny leśne
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
	tereny obsługi komunikacji - drogi publiczne
USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:	
STREFA ZWIĄZANEJ ZABUDOWY - miejscowość RZEPISKA:	
	3.2.1 Zn tereny zielonej naturalnej - nieużytki, tereny podrobnego zakreślenia
	3.2.2 RM tereny zabudowy zagrodowej
	3.2.3 RM tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	3.2.6 ZL tereny leśne
	4.1.6 KLD tereny obsługi publicznych
	4.2.2 RM tereny obsługi wewnętrznych
OCHRONA DÓBR KULTURY	
	obszary ochrony archeologicznej
	kapliczki przydrożne
OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	
	strefy ochrony przyrody
	strefy ochrony przyrody
	strefy ochrony przyrody
	strefy ochrony przyrody
ELEMENTY INFORMACYJNE	
ZALECENIA PLANU:	
	rekomendacje linie poprowadzonych potocznych dróg
	strefy ochrony budowlanej

Załącznik nr 4 do Uchwały nr XXVI/422/2017
Rady Gminy Stężyca
z dnia 28/11/2017 roku

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBRĘBU NIESIOŁOWICE W GMINIE STĘŻYCA

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVI/422/2017

Rady Gminy Stężycza

z dnia 28 listopada 2017 r.

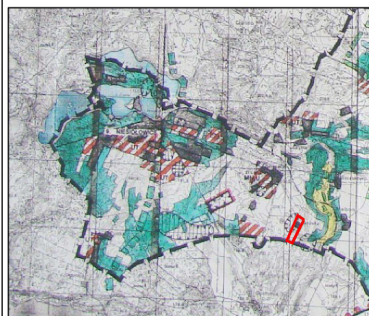
załącznik nr 5

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU NIESIOŁOWICE W GMINIE STĘŻYCZA

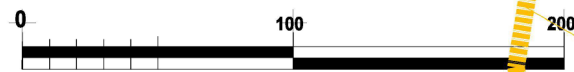
OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice załącznika nr 5
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny produkcji rolnej
	tereny zabudowy zagrodowej
USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:	
2.1 R	tereny rolne
2.5. RM	tereny zabudowy zagrodowej
OCHRONY DÓBR KULTURY	
	strefy ochrony archeologicznej
OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	
	istniejące pojedyncze drzewa
POZOSTAŁE OZNACZENIA	
	istniejące obiekty budowlane
	droga dojazdowa do zabudowy zagrodowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCZA



LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCZA	
	1. granice gminy
	2. granice województwa
	3. granice powiatu
	4. granice gminy
	5. granice miejscowości
	6. granice terenów zabudowy zagrodowej
	7. granice terenów produkcyjnych
	8. granice terenów rekreacyjnych
	9. granice terenów zielonych
	10. granice terenów wodnych
	11. granice terenów przemysłowych
	12. granice terenów usługowych
	13. granice terenów mieszkalnych
	14. granice terenów sportowych
	15. granice terenów kulturalnych
	16. granice terenów historycznych
	17. granice terenów przyrodniczych
	18. granice terenów archeologicznych
	19. granice terenów oświatowych
	20. granice terenów zdrowotnych
	21. granice terenów rekreacyjnych
	22. granice terenów zielonych
	23. granice terenów wodnych
	24. granice terenów przemysłowych
	25. granice terenów usługowych
	26. granice terenów mieszkalnych
	27. granice terenów sportowych
	28. granice terenów kulturalnych
	29. granice terenów historycznych
	30. granice terenów przyrodniczych
	31. granice terenów archeologicznych
	32. granice terenów oświatowych
	33. granice terenów zdrowotnych
	34. granice terenów rekreacyjnych
	35. granice terenów zielonych
	36. granice terenów wodnych
	37. granice terenów przemysłowych
	38. granice terenów usługowych
	39. granice terenów mieszkalnych
	40. granice terenów sportowych
	41. granice terenów kulturalnych
	42. granice terenów historycznych
	43. granice terenów przyrodniczych
	44. granice terenów archeologicznych
	45. granice terenów oświatowych
	46. granice terenów zdrowotnych
	47. granice terenów rekreacyjnych
	48. granice terenów zielonych
	49. granice terenów wodnych
	50. granice terenów przemysłowych
	51. granice terenów usługowych
	52. granice terenów mieszkalnych
	53. granice terenów sportowych
	54. granice terenów kulturalnych
	55. granice terenów historycznych
	56. granice terenów przyrodniczych
	57. granice terenów archeologicznych
	58. granice terenów oświatowych
	59. granice terenów zdrowotnych
	60. granice terenów rekreacyjnych
	61. granice terenów zielonych
	62. granice terenów wodnych
	63. granice terenów przemysłowych
	64. granice terenów usługowych
	65. granice terenów mieszkalnych
	66. granice terenów sportowych
	67. granice terenów kulturalnych
	68. granice terenów historycznych
	69. granice terenów przyrodniczych
	70. granice terenów archeologicznych
	71. granice terenów oświatowych
	72. granice terenów zdrowotnych
	73. granice terenów rekreacyjnych
	74. granice terenów zielonych
	75. granice terenów wodnych
	76. granice terenów przemysłowych
	77. granice terenów usługowych
	78. granice terenów mieszkalnych
	79. granice terenów sportowych
	80. granice terenów kulturalnych
	81. granice terenów historycznych
	82. granice terenów przyrodniczych
	83. granice terenów archeologicznych
	84. granice terenów oświatowych
	85. granice terenów zdrowotnych
	86. granice terenów rekreacyjnych
	87. granice terenów zielonych
	88. granice terenów wodnych
	89. granice terenów przemysłowych
	90. granice terenów usługowych
	91. granice terenów mieszkalnych
	92. granice terenów sportowych
	93. granice terenów kulturalnych
	94. granice terenów historycznych
	95. granice terenów przyrodniczych
	96. granice terenów archeologicznych
	97. granice terenów oświatowych
	98. granice terenów zdrowotnych
	99. granice terenów rekreacyjnych
	100. granice terenów zielonych
	101. granice terenów wodnych
	102. granice terenów przemysłowych
	103. granice terenów usługowych
	104. granice terenów mieszkalnych
	105. granice terenów sportowych
	106. granice terenów kulturalnych
	107. granice terenów historycznych
	108. granice terenów przyrodniczych
	109. granice terenów archeologicznych
	110. granice terenów oświatowych
	111. granice terenów zdrowotnych
	112. granice terenów rekreacyjnych
	113. granice terenów zielonych
	114. granice terenów wodnych
	115. granice terenów przemysłowych
	116. granice terenów usługowych
	117. granice terenów mieszkalnych
	118. granice terenów sportowych
	119. granice terenów kulturalnych
	120. granice terenów historycznych
	121. granice terenów przyrodniczych
	122. granice terenów archeologicznych
	123. granice terenów oświatowych
	124. granice terenów zdrowotnych
	125. granice terenów rekreacyjnych
	126. granice terenów zielonych
	127. granice terenów wodnych
	128. granice terenów przemysłowych
	129. granice terenów usługowych
	130. granice terenów mieszkalnych
	131. granice terenów sportowych
	132. granice terenów kulturalnych
	133. granice terenów historycznych
	134. granice terenów przyrodniczych
	135. granice terenów archeologicznych
	136. granice terenów oświatowych
	137. granice terenów zdrowotnych
	138. granice terenów rekreacyjnych
	139. granice terenów zielonych
	140. granice terenów wodnych
	141. granice terenów przemysłowych
	142. granice terenów usługowych
	143. granice terenów mieszkalnych
	144. granice terenów sportowych
	145. granice terenów kulturalnych
	146. granice terenów historycznych
	147. granice terenów przyrodniczych
	148. granice terenów archeologicznych
	149. granice terenów oświatowych
	150. granice terenów zdrowotnych
	151. granice terenów rekreacyjnych
	152. granice terenów zielonych
	153. granice terenów wodnych
	154. granice terenów przemysłowych
	155. granice terenów usługowych
	156. granice terenów mieszkalnych
	157. granice terenów sportowych
	158. granice terenów kulturalnych
	159. granice terenów historycznych
	160. granice terenów przyrodniczych
	161. granice terenów archeologicznych
	162. granice terenów oświatowych
	163. granice terenów zdrowotnych
	164. granice terenów rekreacyjnych
	165. granice terenów zielonych
	166. granice terenów wodnych
	167. granice terenów przemysłowych
	168. granice terenów usługowych
	169. granice terenów mieszkalnych
	170. granice terenów sportowych
	171. granice terenów kulturalnych
	172. granice terenów historycznych
	173. granice terenów przyrodniczych
	174. granice terenów archeologicznych
	175. granice terenów oświatowych
	176. granice terenów zdrowotnych
	177. granice terenów rekreacyjnych
	178. granice terenów zielonych
	179. granice terenów wodnych
	180. granice terenów przemysłowych
	181. granice terenów usługowych
	182. granice terenów mieszkalnych
	183. granice terenów sportowych
	184. granice terenów kulturalnych
	185. granice terenów historycznych
	186. granice terenów przyrodniczych
	187. granice terenów archeologicznych
	188. granice terenów oświatowych
	189. granice terenów zdrowotnych
	190. granice terenów rekreacyjnych
	191. granice terenów zielonych
	192. granice terenów wodnych
	193. granice terenów przemysłowych
	194. granice terenów usługowych
	195. granice terenów mieszkalnych
	196. granice terenów sportowych
	197. granice terenów kulturalnych
	198. granice terenów historycznych
	199. granice terenów przyrodniczych
	200. granice terenów archeologicznych

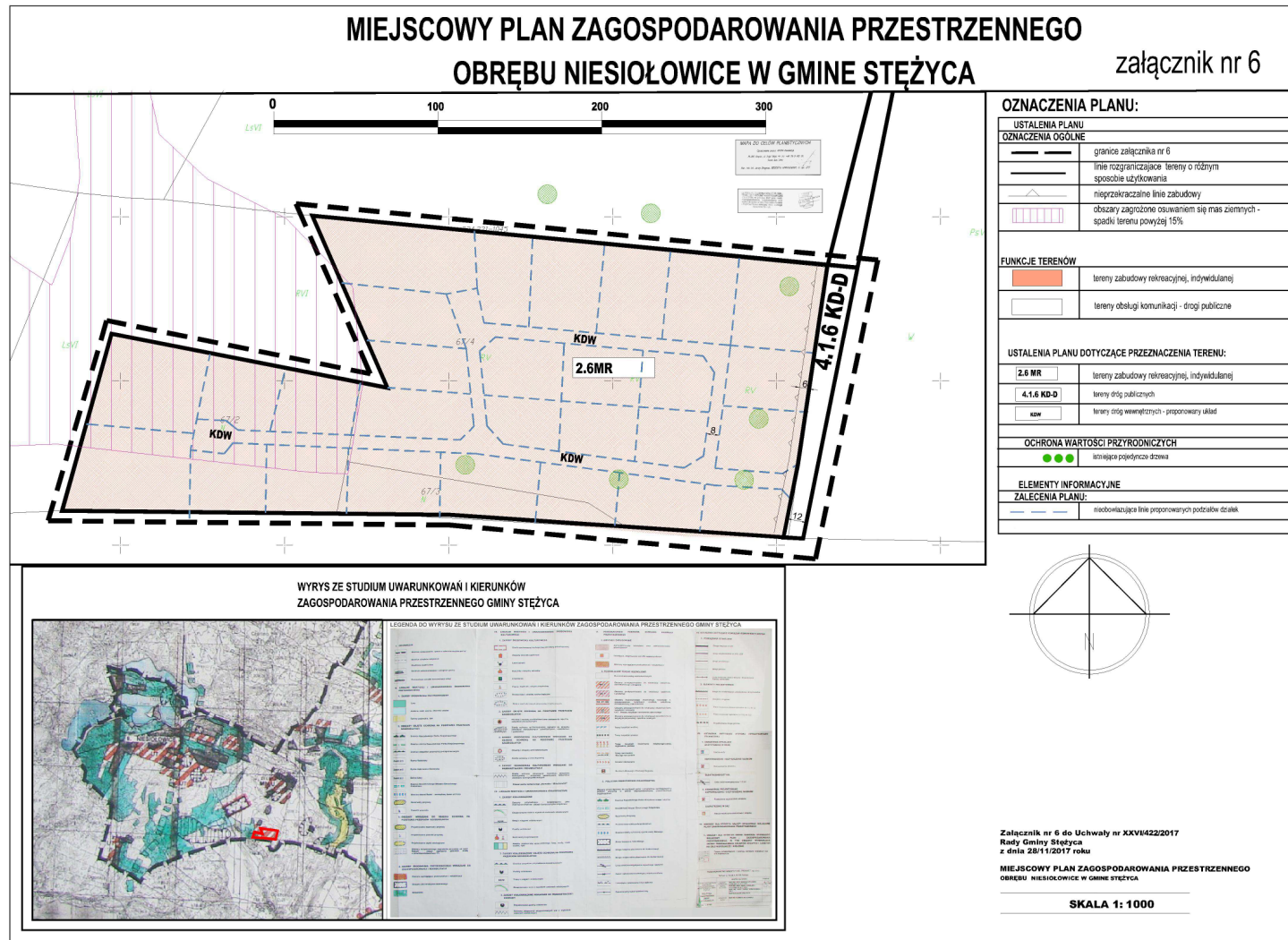


Załącznik nr 5 do Uchwały nr XXVI/422/2017
Rady Gminy Stężycza
z dnia 28/11/2017 roku
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBRĘBU NIESIOŁOWICE W GMINIE STĘŻYCZA
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXVI/422/2017

Rady Gminy Stężyca

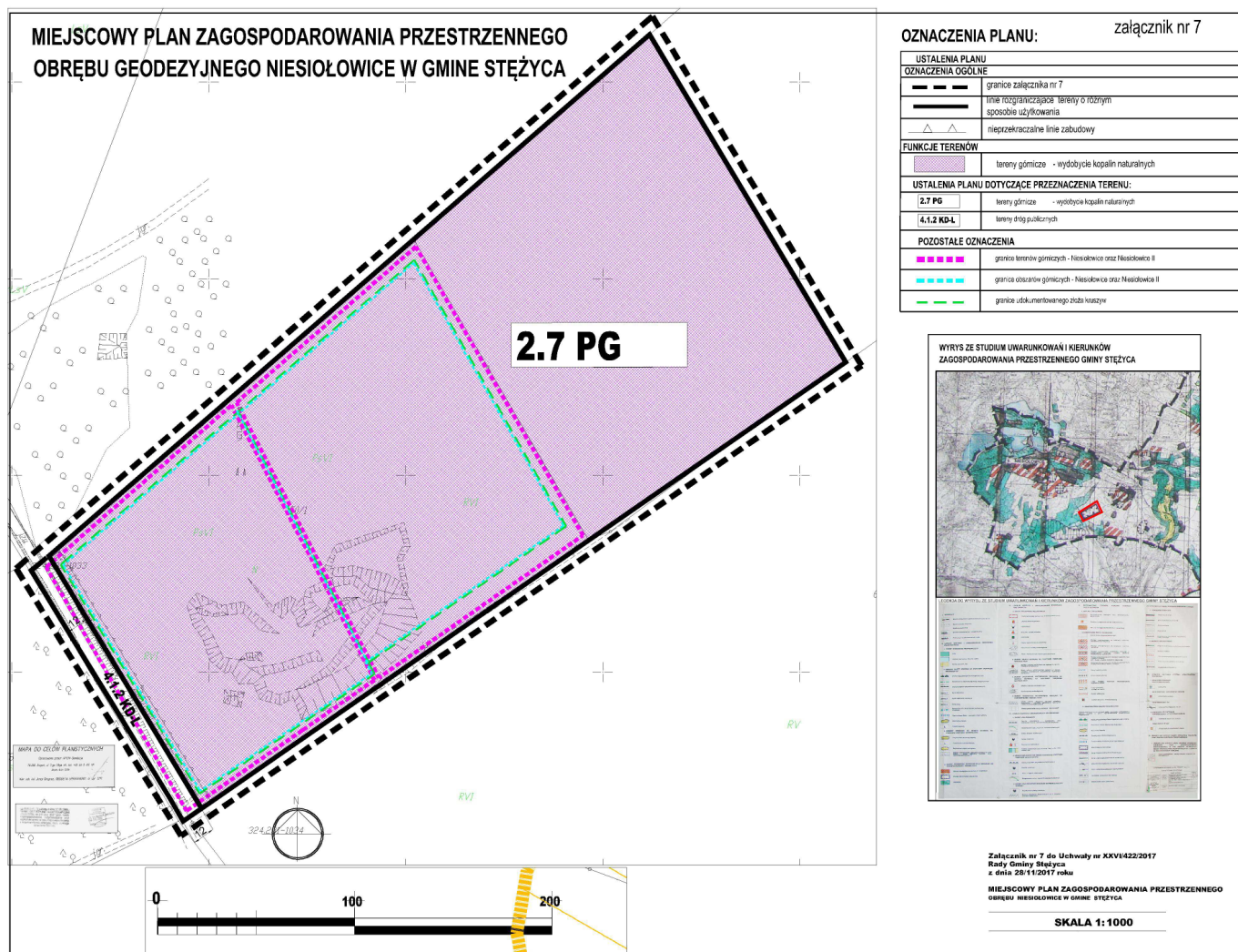
z dnia 28 listopada 2017 r.



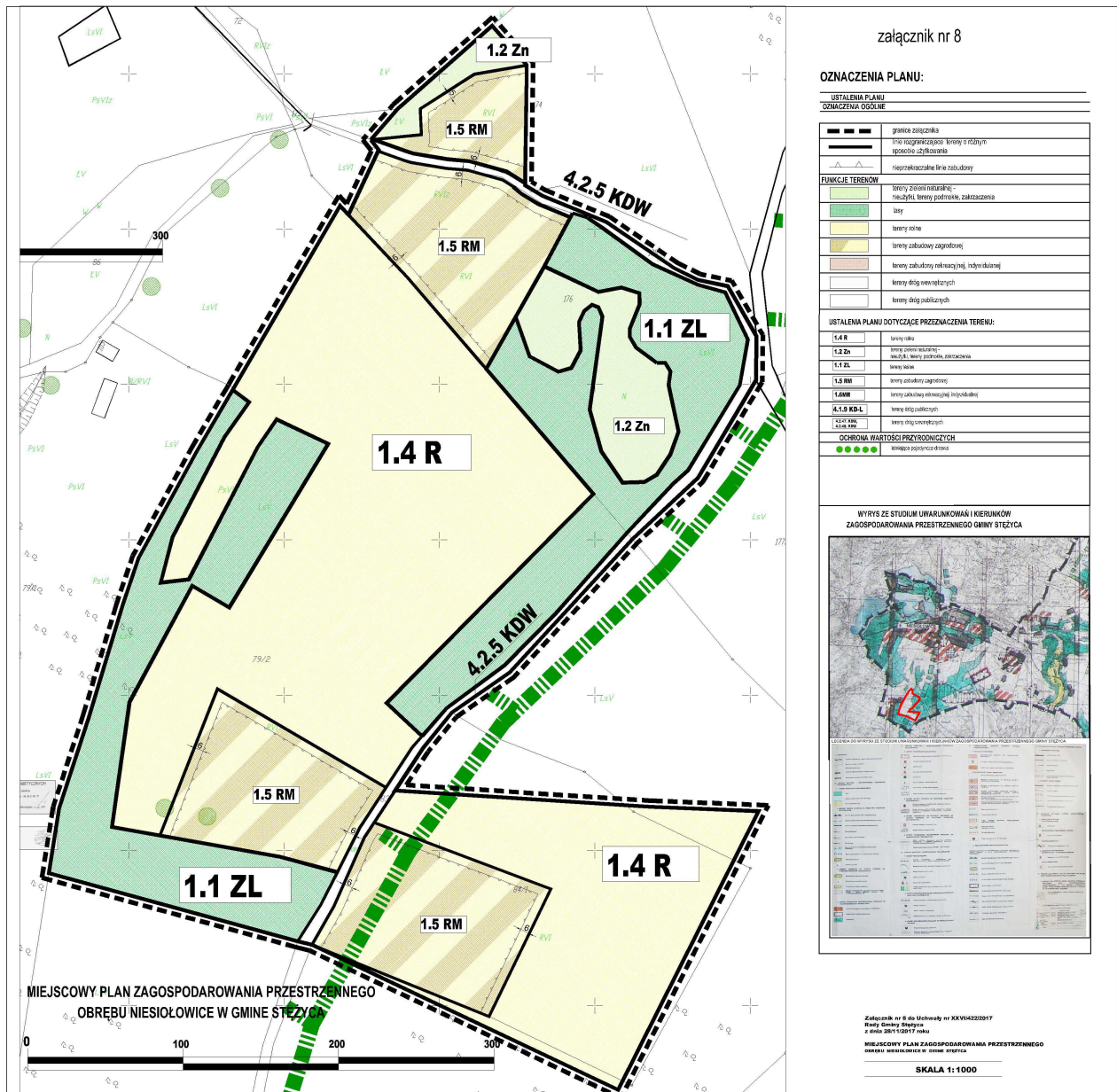
Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXVI/422/2017

Rady Gminy Stężycza

z dnia 28 listopada 2017 r.

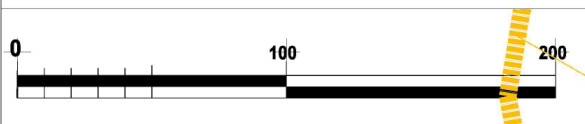
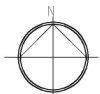
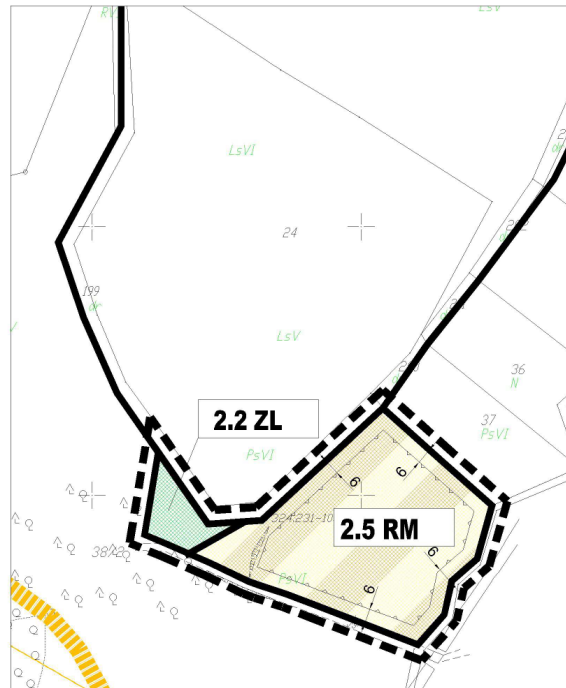


Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXVI/422/2017
Rady Gminy Stężycza
z dnia 28 listopada 2017 r.



z dnia 28 listopada 2017 r.

załącznik nr 9



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice załącznika nr 9
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	nierozkreszalne linie zabudowy
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny leśne
	tereny zabudowy zagrodowej
USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:	
	tereny leśne
	tereny zabudowy zagrodowej
OCHRONY DÓBR KULTURY	
	strefy ochrony archeologicznej

SKALA 1: 1000

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt planu został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. W trakcie pierwszej procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niesiołowice gmina Stężycy (w czasie trzech wyłożeń do publicznego wglądu) wpłynęło 11 uwag, z których 5 nie zostało uwzględnionych.

Wszystkie uwagi 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.;

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.

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

2. W terminie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Pomorskiego nr PN-II.4131.26.2016.MB z dnia 16.03.2016 stwierdzającego nieważność uchwały do dnia 21.XI. 2017 r zgłoszono 2 uwagi które nie zostały uwzględnione.

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

- 1) Uwaga nr 1 złożona 10.11.2017. dotycząca działki nr 89/40 obr. Niesiołowice z prośbą o zmianę linii zabudowy.

Uwaga nie uwzględniona z uwagi na fakt że zmniejszenie linii zabudowy spowoduje pogorszenie warunków widoczności na drodze.

- 2) Uwaga nr 2 złożona 15.11.2017. dotycząca działki nr 189/5 obr. Niesiołowice z prośbą o aktualizację danych w planie polegającą na zmianie położenia budynku mieszkalnego oraz wpisanie opisu rodzaju gruntu: Tereny mieszkaniowe B.

Uwaga nie uwzględniona z uwagi na to iż są to dane z podkładu mapowego i nie mają wpływu na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w tym rejonie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy, zgodnie z którą obszar ten przeznacza się na funkcję rekreacji indywidualnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy istnieją drogi L – lokalne oraz D - dojazdowe, oznaczonej na rysunku planu jako:

4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.1.4.; 4.1.5.; 4.1.9.- KD-L

4.1.6.; 4.1.7.; 4.1.8.; 4.1.10.; 4.1.11.; 4.1.12.; 4.1.13.; 4.1.14. - KD- D

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej

sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr VII/62/2011, Rady Gminy Stężycy z dnia 22 czerwca 2011r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy oraz uchwałą nr XXXVI/424/2014 z dnia 30 września 2014r. zmieniającą uchwałę nr VII/62/2011 Rady Gminy Stężycy z dnia 22 czerwca 2011r w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy. Rada Gminy Stężycy uchwałą nr XII/184/2016 w dniu 9 lutego 2016 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Niesiołowice w gminie Stężycy. Dnia 16.03.2016 r. Wojewoda Pomorski, w procedurze oceny zgodności uchwały z przepisami prawnymi, Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr PN-II.4131.26.2016.MB z dnia 16.03.2016r. stwierdził nieważność w/w uchwały. Głównymi zarzutami była niezgodność niektórych ustaleń z zapisami „studium” oraz zawarcie na jednym z załączników graficznych ustaleń dla terenu, który znajduje się poza granicami planu. Rozstrzygnięcie nadzorcze spowodowało konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu oraz powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 750 ha. Celem przedmiotowego planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy dla obrębu geodezyjnego Niesiołowice, która pozwoli właścicielom działek na podjęcie działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi komunikacyjnej polegającej na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycy”.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych w skali 1:1000 (zał. Nr 3-9), 1:2000 (zał. nr 2, z uwagi na znaczną powierzchnię załącznika), oraz w skali 1:5000 (załącznik nr 1, z uwagi na fakt, że plan miejscowy w granicach tego załącznika został sporządzony w celu wprowadzenia zakazu zabudowy).

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) :

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach.

W trakcie pierwszej procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niesiołowice gmina Stężycy (w czasie trzech wyłożeń do publicznego wglądu) wpłynęło 11 uwag, z których 5 nie zostało uwzględnionych.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego powtórnie był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stężycy w dniach 05.10.2017 r. do 06.11.2017 r. Ponadto w dniu 13.10.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do powtórnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, po ponowieniu procedury w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego, wniesiono 2 uwag. przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

- teren objęty planem jest częściowo niezainwestowany. Nowe tereny budowlane zostały wyznaczone w oparciu o wymagania ładu przestrzennego, z zachowaniem kontynuacji funkcji i formy oraz dobrych proporcji w wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do istniejącego zagospodarowania. Nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący i modernizowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.):

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXVI/434/2014 Rady Gminy Stężycy z dnia 30 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego,
- w obszarze planu przewiduje się modernizację istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.