

**UCHWAŁA NR XXIX/167/2013
RADY GMINY STARA KISZEWA**

z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu
geod. Lipy**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),

w związku z uchwałą Nr XLII/274/2010 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 23 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu,

na wniosek Wójta Gminy Stara Kiszewa

Rada Gminy Stara Kiszewa **u c h w a l a**, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Starej Kiszewie Nr XVIII/124/2004 z dnia z dnia 23 czerwca 2004 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geod. Lipy zwany dalej "planem", obejmujący trzy obszary: **obszar A** - dz. geod. 107/2, **obszar B** – dz. geod. 221/7, **obszar C** – dz. geod. 236/4, 236/6, 236/7, 236/9, 236/10, 236/11, 236/12 .
2. Granice obszaru opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 (obszar A o pow. ok. 4,27ha) oraz załącznik graficzny nr 2 (obszar B o pow. ok. 3,23ha), załącznik nr 3 (obszar C o pow. 5,20ha) do niniejszej uchwały – Rysunki planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **12,63 ha** .

§ 2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.
2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczególne obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.
3. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - § 10 niniejszej uchwały;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 11 niniejszej uchwały;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 12 niniejszej uchwały;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 13 niniejszej uchwały;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - § 14 niniejszej uchwały;
 - 12) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w obszarze A - § 15 niniejszej uchwały;
 - 13) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w obszarze B - § 16 niniejszej uchwały;
 - 14) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w obszarze C - § 17 niniejszej uchwały.
2. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 oraz nr 2 - Rysunkach planu w skali 1:1000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:
- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia (literowo – liczbowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów; gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe- podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 4) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) **RM,UT** – tereny zabudowy zagrodowej z możliwością sytuowania usług obsługi turystyki, agroturystyki, domu dla organizacji imprez okolicznościowych, domu weselnego,
 - b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej –letniskowej, rekreacji indywidualnej,
 - d) **ZL** – tereny zieleni leśnej, lasy,
 - e) **KDD** – tereny komunikacji, droga publiczna, dojazdowa,
 - f) **KDW** – tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) istniejące drzewa, aleje drzew - do ochrony i zachowania;
 - 7) zieleń, zadrzewienia do zachowania;
 - 8) wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej projektowany;
 - 9) linia elektroenergetyczna napowietrzna SN15kV wraz z pasem ograniczeń;
 - 10) linia energetyczna napowietrzna 0,4kV.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) zał. nr 1 (dot. obszaru A) oraz zał. nr 2 (dot. obszaru B), zał. nr 3 (dot. obszaru C) - załączniki graficzne w skali 1:1000, rysunki planu;
 - 2) zał. nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) zał. nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących, a także pomieszczeń i budynków pomocniczych, w szczególności gospodarczych oraz garaży, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, dopuszcza się wydzielanie dla ich potrzeb nowych działek, norm powierzchniowych dla takich działek nie ustala się..

§ 3.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dach stromy- dach o nachyleniu połąci powyżej 15 stopni,
- 2) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp.Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 5) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 7) powierzchnia zabudowy terenu – suma powierzchni budynku/budynków i budowli typu wiaty, altany, liczona po obrysie zewnętrznym (bez tarasów, schodów zewn. itp.) w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 8) przepisy szczególne i odrębne - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych bądź prawa miejscowego (np. rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku itp.);
- 9) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 10) stawka procentowa – wysokość stawki , wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4.

Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w § 15 i 16. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) RM,UT – tereny zabudowy zagrodowej z możliwością sytuowania usług obsługi turystyki, agroturystyki, domu dla organizacji imprez okolicznościowych, domu weselnego

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa; przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające – usługi obsługi turystyki, agroturystyka, usługi kultury typu dom weselny, dla organizacji imprez itp.
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym, budynki związane z towarzyszącymi usługami obsługi turystyki i budynkami dla organizacji imprez okolicznościowych, wesel,
- c) budynki gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze,
- d) usługi w formie wolnostojących odrębnych od budynków mieszkalnych obiektów lub dobudowane, wbudowane w budynki o funkcji mieszkalnej,
- e) dopuszcza się sytuowanie usług agroturystycznych w budynku mieszkalnym (do 5 pokoi),
- f) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- g) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń towarzysząca, mała architektura zieleń towarzysząca, mała architektura, drogi dojazdowe, dojścia, parkingi dla własnych potrzeb, w tym dla potrzeb usług,
- h) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń towarzysząca, mała architektura, drogi dojazdowe, dojścia, parkingi dla własnych potrzeb,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

3) ML – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rekreacji indywidualnej

- a) budynki mieszkalne wolnostojące, wykorzystywane na potrzeby indywidualnej rekreacji,
- b) obiekty towarzyszące typu garaż, budynek gospodarczy, wiata, altana,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzona, mała architektura, urządzenia sportowe, niewielkie boiska,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

4) ZL – tereny zieleni leśnej

- a) lasy, zadrzewienia,

- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym takich jak np. parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane niezbędne - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
- d) wyklucza się sytuowanie budynków, grodzenie terenu, wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi;

5) KDD- tereny komunikacji, dróg publicznych, dojazdowych

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, poszerzenie istniejącej drogi, klasa techniczna dojazdowa,
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- zieleń przydrożna,
- trasa rowerowa,
- miejsca postojowe wyłącznie w miejscach wyznaczonych;

6) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna dojazdowa lub ciąg pieszo-jezdny;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania: lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna, miejsca postojowe.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 16 i 17 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:
 - 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1, nr 2 i nr 3 do Uchwały);
 - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wskazane na rysunku lokalizacje zieleni do ochrony i do ukształtowania;
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących nie związanych z prowadzoną działalnością ;
 - 4) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów § 15, 16 i 17;
 - 5) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;
 - 6) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,

- b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, trzcina, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, szarości, czerni, grafit,
 - d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych stosowanie jaskrawych kolorów,
 - e) obiekty małej architektury, w tym w szczególności ogrodzenia dostosowane materiałowo i kolorystycznie z zabudową,
 - f) zalecane dla zabudowy letniskowej dachy dwuspadowe; o nachyleniach połaci dachowych zgodnie z zapisami zawartymi w kartach terenu (§16 i 17); wskazane ustawienie budynków kalenicą równoległą do drogi, frontu działki;
- 7) istniejącą w dniu uchwalania planu zabudowę wzniesioną na podstawie prawomocnych pozwoleń uznaje się za zgodną z planem; dla istniejącej zabudowy przy dobudowach, przebudowach dla nowych np. dobudowanych części budynku dopuszcza się stosowanie odmiennych niż wynikające z karty terenu rozwiązań odnoszących się do geometrii, formy dachu, harmonijnie dostosowanych do stanu istniejącego.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, w sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
2. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.
3. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego (tj. nie wskazanego na rysunku planu jako drzewa lub zieleń do ochrony i zachowania) w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.
4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych symbolem **ML** obowiązują poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** jak dla zabudowy jednorodzinnej, dla zabudowy **RM,UT** - jak dla zabudowy zagrodowej wg przepisów odrębnych (rozporządzenie dot. poziomów hałasu) ,
6. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują strefy ochrony konserwatorskiej ani strefy ochrony archeologicznej. W granicach opracowania brak obiektów stanowiących chronione dobra kultury współczesnej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných do architektury budynków, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych lub betonowo-gipsowych.

2. Nie wyznacza się w granicach planu terenów przestrzeni publicznych.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009. Obowiązują dla niego przepisy prawa miejscowego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim oraz ustawy o ochronie przyrody, a także ustanowione plany ochrony obszaru Natura 2000.
3. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bądź gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana przeznaczenia gruntów następuje poprzez uchwalenie niniejszego planu.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w kartach terenu zawartych w §16 i 17.
3. Parametry nowowydzielanych działek w terenach, dla których plan dopuszcza podziały wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 16 i 17. Nie dopuszcza się podziałów na działki terenu w obszarze A (dz. geod. 107/2 stanowiąca las- teren **1.ZL**).
4. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:
 - 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
 - 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
 - 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
 - 8) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów określono w ustaleniach szczegółowych w §16 i 17
5. Dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek ustalonych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody pitnej do czasu realizacji sieci;

- 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągach pieszo-jezdnych;
 - 3) przy projektowaniu nowych sieci wodociągowych należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 4) w obszarze planu należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysu, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- 1) ścieki sanitarne należy docelowo odprowadzić od kanalizacji zbiorczej;
 - 2) w okresie tymczasowym (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorczej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i wywóz do oczyszczalni ścieków, po realizacji kanalizacji zbiorczej zabudowę należy do niej włączyć;
 - 3) nie dopuszcza się sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) projektowane kolektory sanitarne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) wody opadowe z terenów zanieczyszczonych, np. dróg, utwardzonych placów i parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do poziomu spełniającego wymagania określone w obowiązujących przepisach;
 - 2) wody opadowe w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego (układ obejmujący szczelne lub otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże);
 - 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych, w innych terenach w zakresie niezbędnym, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych uzasadnionych potrzebami odbiorców w granicach planu, szczegółowych lokalizacji nie ustala się; dla nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki.
5. W zakresie zasilania w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) na terenie opracowania aktualnie brak sieci gazowej rozdzielczej, ewentualne zaopatrzenie w gaz – indywidualne, w gaz bezprzewodowy;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z projektowanych sieci gazowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

- 3) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15, 16, 17 (ustalenia szczegółowe) planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .
8. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);
9. Dopuszcza się modernizację i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci, a także przebudowy istniejących sieci napowietrznych na kablowe.
10. Na całości obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla funkcjonowania obszaru zgodnie z określonym przeznaczeniem oraz budowę, rozbudowę i remontem sieci, o ile nie jest to sprzeczne to z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 15, 16 i 17.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar opracowania powiązany jest z układem zewnętrznym komunikacyjnym drogami wewnętrznymi przyległymi do granic opracowania planu, powiązanymi z drogami publicznymi gminnymi.
2. W granicach planu nie wyznacza się nowych dróg publicznych.
3. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, do realizacji w granicach własnej działki :
 - 1) zabudowa letniskowa: minimum 1 mp na własnym terenie,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 mp,
 - 3) zabudowa zagrodowa – minimum 2 miejsca oraz miejsca dla samochodów i maszyn wykorzystywanych w gospodarstwie rolnym;
 - 4) zabudowa usługowa :
 - a) minimum 1mp na 4 łóżka/miejsca noclegowe w usługach obsługi turystyki,
 - b) 1 mp na 20 m² sali jadalnej w obiektach typu dom weselny, lokal rozrywkowy, dom dla organizacji imprez okolicznościowych;
4. Dopuszcza się dla dróg wewnętrznych lub ciągów pieszych stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

§ 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV ustala się ograniczenia dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
 - 1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii;
 - 2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej;

Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu dla pokazano na rysunku planu.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15.

Karty terenów- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w obszarze A (dz. geod. 107/2)

1. Karta dla terenu 1. ZL

- 1) Oznaczenie **1.ZL** o pow. ok. 4,20ha – tereny zieleni leśnej, las.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren lasu, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z §4,
 - b) funkcje i zagospodarowanie wykluczone- wszelkie nie dające się pogodzić z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 , położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej przylegającej do granic opracowania planu,
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

§ 16.

Karty terenów- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w obszarze B (dz. geod. 221/7)

1. Karta dla terenu 1.MN, 2.MN

- 1) Oznaczenie **1.MN** o pow. ok. 0,79ha, **2.MN** o pow. ok. 1,47 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, przeznaczenie i sposoby zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 2) uchwały,
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam nie związanych z prowadzoną działalnością usługową ,
 - b) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu i zieleni, wskazanego na rysunku planu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu- 5 m od dróg wewnętrznych i 6 m od drogi dojazdowej **6.KDD**,
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,20, przy czym powierzchnia pojedynczego budynku nie większa niż 250 m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimum - 0,10, maksymalna - 0,60,
 - d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 10,0 m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż do 6,50 m,
 - e) geometria dachów: dachy strome, wskazane dwuspadowe, dla budynków głównych mieszkalnych o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, dla budynków towarzyszących dopuszcza się także dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu do 30 stopni,
 - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć napowietrzną energetyczną SN15kV wraz z jej strefą ograniczeń, wskazaną na rysunku planu szer. 14m, po 7m w obie strony od osi linii w rzucie;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w §10,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej przylegającej do granic opracowania planu lub z dróg wewnętrznych projektowanych oznaczonych jako **4.KDW** , dopuszcza się także zjazdy bezpośrednie z drogi dojazdowej **6.KDD** ;
 - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg § 11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 1000m², nie dotyczy wydzieleni stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 25m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- dowolny
 - d) wskazany na rysunku planu sugerowany podział na działki ma charakter przykładowy, nie obowiązujący, przedstawia jedynie zasadę podziału, dopuszczalne są modyfikacje wg projektu podziału geodezyjnego, który powinien obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

2. Karta dla terenu 3. ZL

- 1) Oznaczenie **3.ZL** pow. ok. **0,64 ha** – tereny zieleni leśnej, las.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren lasu, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 4),
 - b) funkcje i zagospodarowanie wykluczone- wszelkie nie dające się pogodzić z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej przylegającej do granic opracowania planu,
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

3. Karta dla terenu 4.KDW, 5.KDW

- 1) Oznaczenie **4.KDW** o pow. ok. 0,10ha , **5.KDW**- pow. ok. 0,08ha – tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu terenu **4.KDW** istniejącą sieć energetyczną napowietrzną SN 15kV;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami wewnętrznymi przylegającymi do granic opracowania planu,
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

4. Karta dla terenu 6.KDD

- 1) Oznaczenie **6.KDD** o pow. ok. 0,15 ha– tereny komunikacji, droga publiczna , dojazdowa, poszerzenie pasa istniejącej drogi o szer. 10 m;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga publiczna, dojazdowa, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 5),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu i urządzeniu pasa drogowego uwzględnić istniejące drzewa, ustala się wymóg maksymalnej ich ochrony, wycinka drzew jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach gdy wymaga tego bezpieczeństwo ruchu drogowego;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami publicznymi gminnymi usytuowanymi poza granicami opracowania i z drogami wewnętrznymi, ;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

§ 17.

Karty terenów- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w obszarze C (dz. geod. 236/7, 236/12, 236/11, 236/10, 236/9, 236/4, 236/6)

1. Karta dla terenów ML, 2.ML, 3.ML

- 1) Oznaczenie **1.ML** opow. ok. 2,14 ha , **2.ML** o pow. ok. 0,14ha, **3.ML** o pow. ok. 1,34ha – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rekreacji indywidualnej.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej, przeznaczony dla rekreacji indywidualnej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 3),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową, na działce dopuszcza się maksimum dwa budynki gospodarcze,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz
 - a) w terenie **1.ML** wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min 3 m wzdłuż granic terenu **4.RM** oraz od strony południowej granicy terenu, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu- 6 m i 8 m od dróg wewnętrznych;
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,10, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku nie większa niż 250 m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksymalna 0,20,
 - d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 8,50 m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż do 6 m,
 - e) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, wskazane dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni,

- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć napowietrzną energetyczną nN 0,4kV
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w §10,
 - b) dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych przylegających do granic opracowania planu lub z drogi wewnętrznej **5.KDW** , **6.KDW** lub **7.KDW** , **8.KDW**
 - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg § 11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 1500 m², nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- dowolny, wskazany zbliżony do 90 stopni względem drogi obsługującej;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

2. Karta dla terenu **4.RM,UT**

- 1) Oznaczenie **4.RM,UT** opow. ok. 1,07 ha – tereny zabudowy zagrodowej, z możliwością sytuowania usług obsługi turystyki, agroturystyki, domu dla organizacji imprez okolicznościowych, domu weselnego
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy zagrodowej, z możliwością sytuowania usług obsługi turystyki, agroturystyki, domu dla organizacji imprez okolicznościowych, domu weselnego; dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 1),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową oraz dopuszczalną uzupełniającą (usługi) ,
 - c) dopuszczalne rolne użytkowanie terenu poza obrysem istniejącego siedliska;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz
 - a) zasięg ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, na przykład hodowlą bądź z działalnością usługową obsługi turystyki, czy działalnością gastronomiczną i z zakresu usług kultury nie może wykraczać poza granice terenu i stanowić ograniczeń dla sąsiedniej zabudowy letniskowej w terenach **1.ML** , **2.ML** , **3.ML** ,
 - b) przy przebudowach, rozbudowach, nadbudowach istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie istniejącej geometrii dachów;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu- 6 m od drogi **6.KDW** i 8 m od drogi **6.KDW**,
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,25,
 - c) intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksymalna 0,40,

- d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych mieszkalnych, usługowych do 10,0 m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, inwentarski, garaż do 8,0 m,
- e) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, wskazane dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 15-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie; dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć napowietrzną energetyczną nN 0,4kV
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 10,
 - b) dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych przylegających do granic opracowania planu,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg §11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 3000 m², nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- dowolny, wskazany zbliżony do 90 stopni względem drogi obsługującej;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

3. Karta dla terenów 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW

- 1) Oznaczenie **5.KDW** o pow. ok. 0,23 ha, **6.KDW** - pow. ok. 0,17 ha, **7.KDW** - pow. ok. 0,05ha, **8.KDW** – pow. ok. 0,09 ha – tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 6),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami wewnętrznymi przylegającymi do granic opracowania planu,
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kiszewa.

§ 19.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy Stara Kiszewa.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Maria Motitz

GMINA STARA KISZEWA
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY
 (obejmujący działki geodez. nr 107/2, 221/7, 236/7, 236/12, 236/11, 236/10, 236/9, 236/4, 236/6)

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

OBSZAR A

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXIX/167/2013 Rady Gminy Stara Kiszewa
z dnia 28 lutego 2013 r.

LEGENDA:

- granica opracowania planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

2.ML

oznaczenia liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, identyfikujące teren, gdzie: oznaczenie cyfrowe - nr kolejny terenu, oznaczenie literowe - przeznaczenie terenu

ZL - las

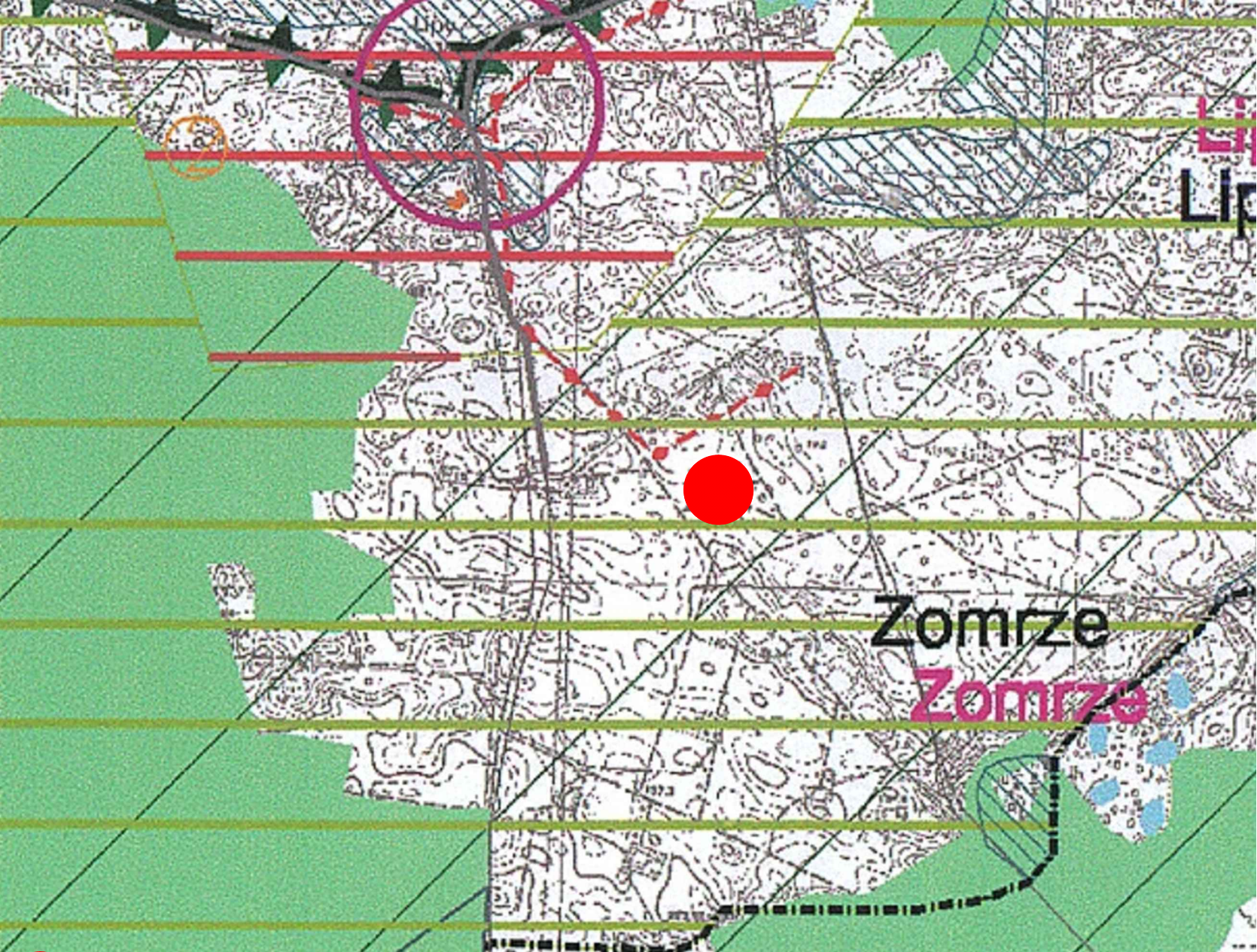
obszar opracowania znajduję się w granicach obszaru Natura 2000 "Bory Tucholskie" specjalnej ochrony ptaków oznaczonego symbolem PLB 220009

obszar opracowania znajduję się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich

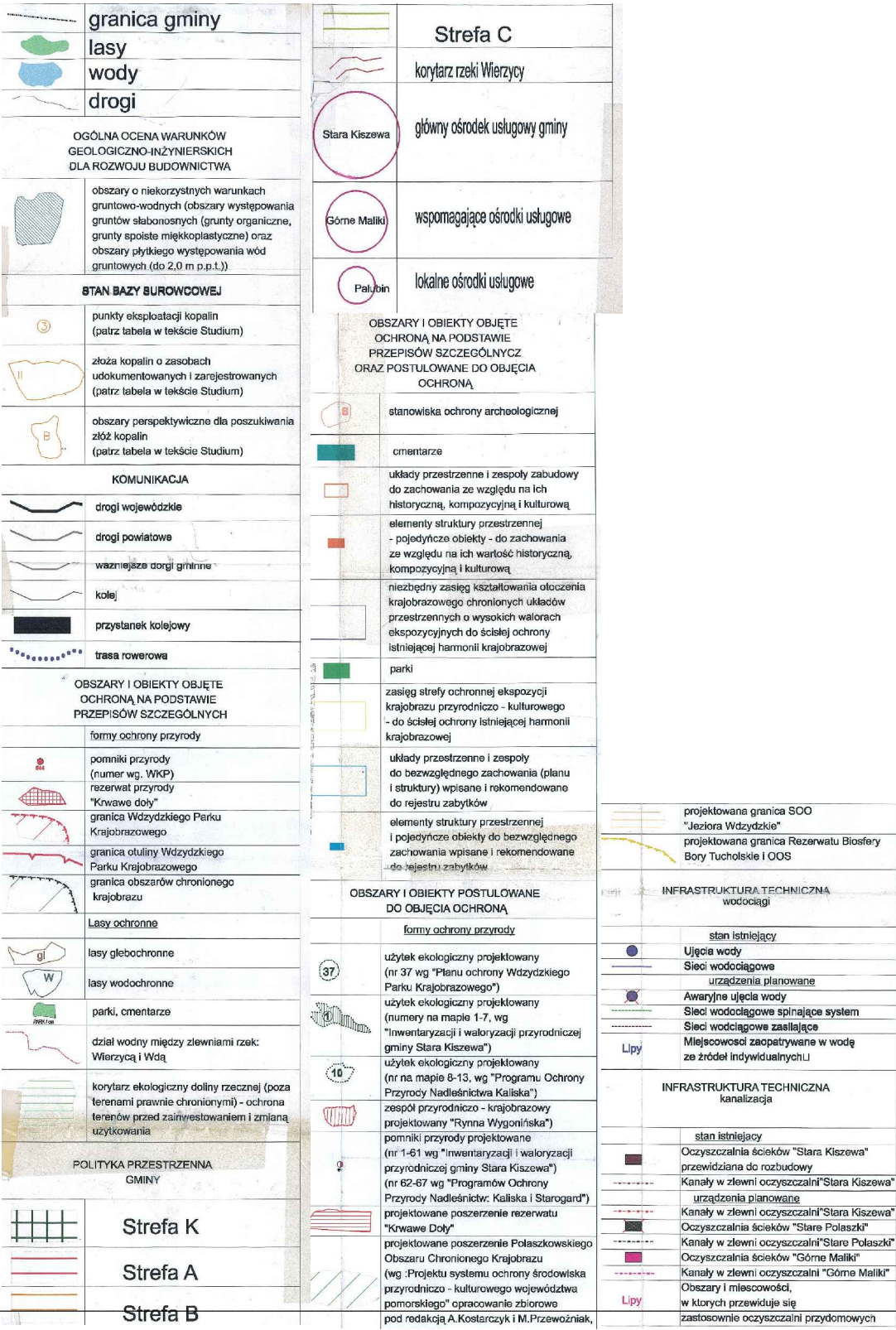
infrastruktura techniczna:

napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia

WYRYS z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kiszewa
 - uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 23.06.2004r.

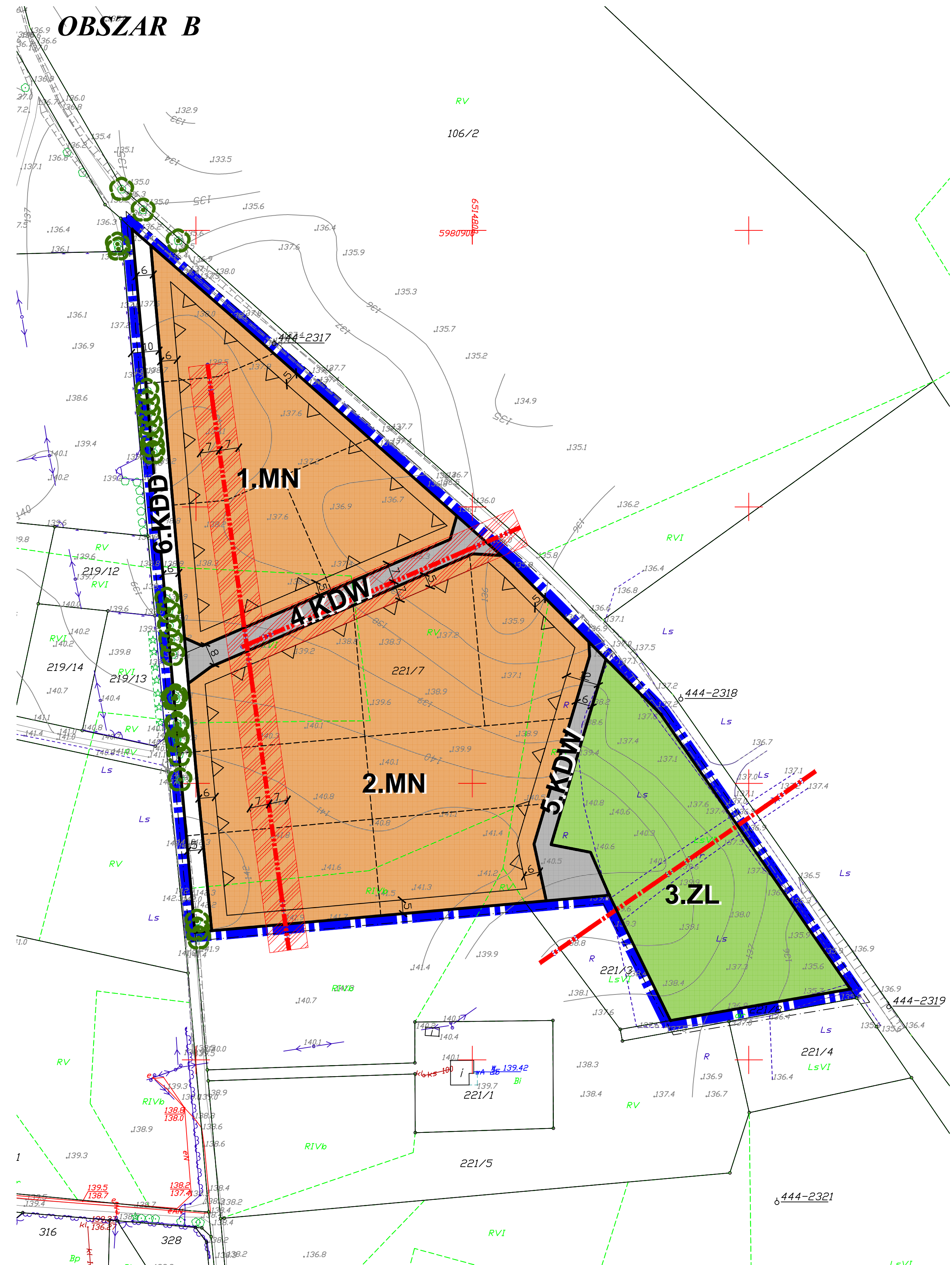


obszar opracowania mpzp

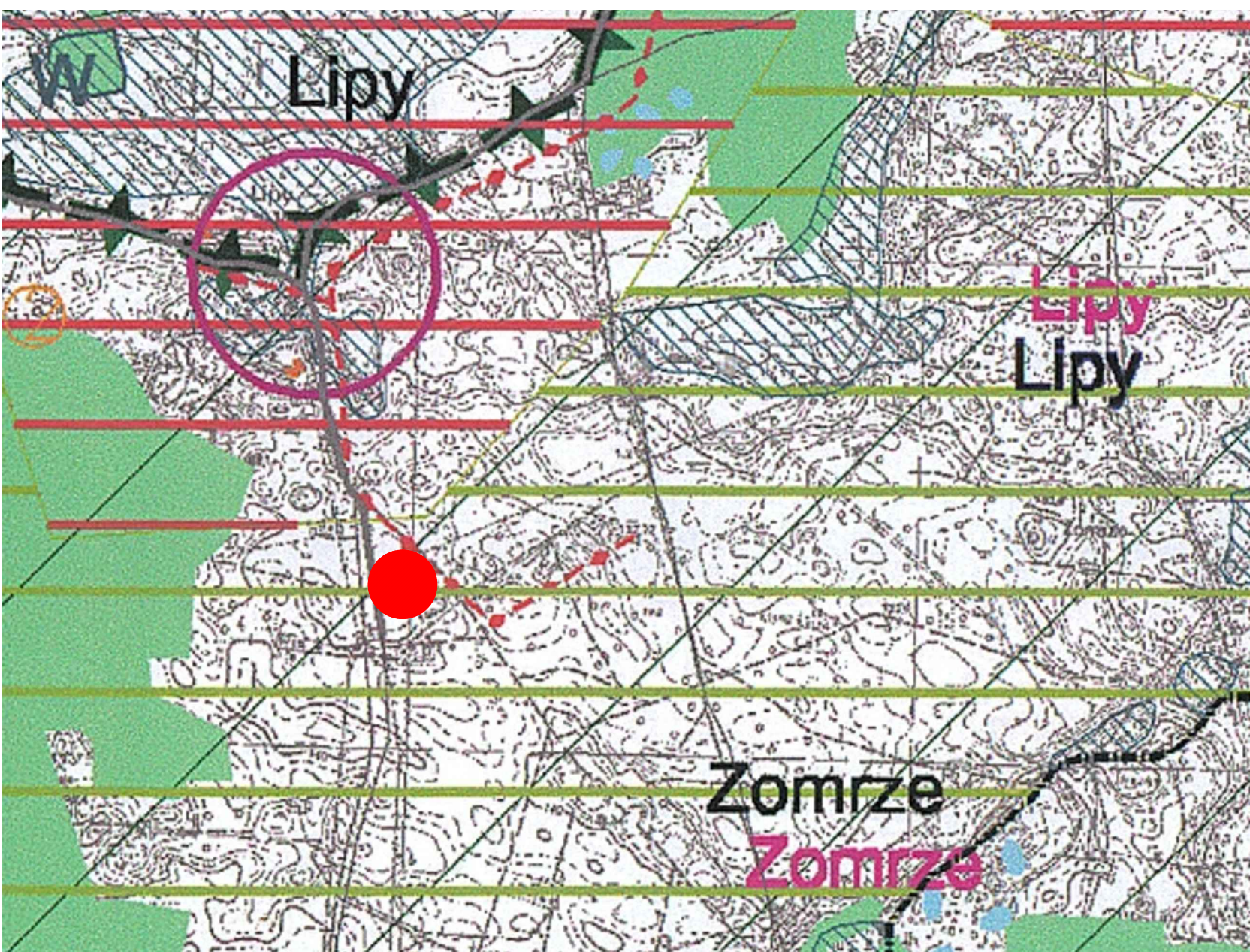


DOM	PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
	"Dom"sp.z o.o.
	83-200 Starogard Gdański Ul. Kościuszki 34g
	tel. 58 56220 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl
	GMINA STARA KISZEWA
	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY
	(obejmujący działki geodez. nr 107/2, 221/7, 236/7, 236/12,236/11, 236/10, 236/9, 236/4,236/6)
	RYSUNEK PLANU
	Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
	Opracowanie: mgr Karina Mańkowska
	Data opracowania: maj 2012 r. - luty 2013 r.

SKALA 1:1000

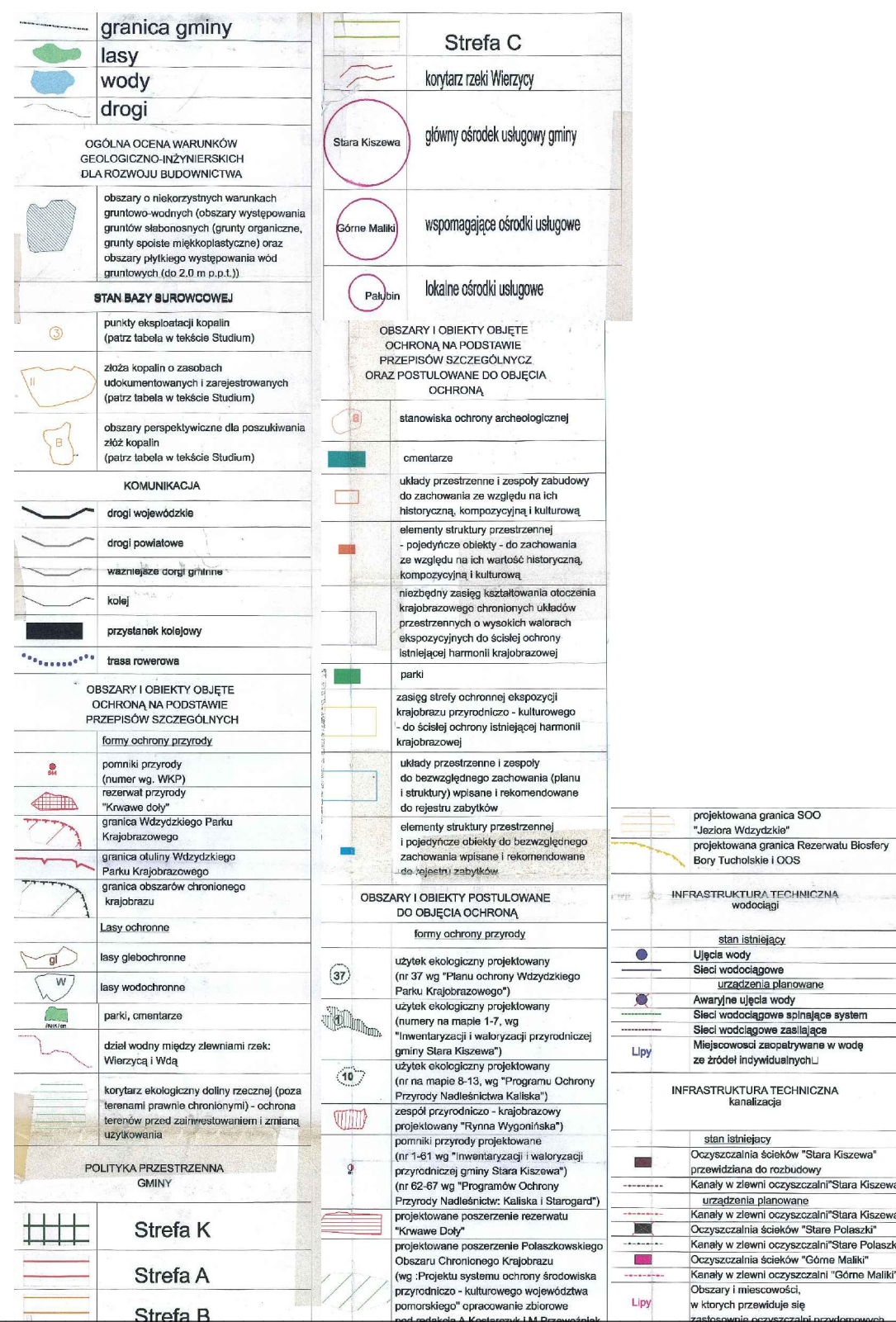


- uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 23.06.2004r.



obszar opracowania mpzp

napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia



SKALA 1:1000



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Lipy**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY**

Rada Gminy Stara Kiszewa, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipy, **r o z s t r z y g**
a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w terminie od dnia 21 grudnia 2012r. do dnia 11 stycznia 2013r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do dnia 25 stycznia 2013r. tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy Stara Kiszewa wpłynęły trzy pisma z uwagami dotyczącymi obszaru C.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Stara Kiszewa postanawia, co następuje:

a) uwzględnić następującą uwagę:

- uwaga Pana Adama Nierzwickiego z dnia 15 stycznia 2013r. (wpływ 15.01.2013r.) dot. cz. dz. geod. 236/12, terenu 4.RM,UT (obszar C) (oznaczona w tabeli uwag nr 1.) – dotycząca korekty ustalonych projektem planu wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, w szczególności dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu oraz kąta nachylenia połaci dachowych poprzez usunięcie zapisu ograniczającego dopuszczalną maksymalną wielkość pow. zabudowy dla pojedynczych obiektów usługowych oraz zmianę dopuszczalnych kątów nachylenia połaci dachowych z 30-45stopni na 15-45stopni, uwzględniające stan istniejący zabudowy na działce,

b) nie uwzględniać następujących uwag, jako nieuzasadnionych:

- uwagi Pana Michała Gołuńskiego z dnia 21 stycznia 2013r. (wpływ 24.01.2013r.) dot. cz. dz. geod. 236/12 i 236/7 przeznaczanych projektem planu na cele zabudowy letniskowej 1.ML w obszarze C (oznaczona w tabeli uwag nr 2), odnoszącej się do ustalonej wielkości minimalnej nowowydzielanych działek

- uwagi Pana Andrzeja Jackiewicza z dnia 22 stycznia 2013r. (wpływ 24.01.2013r.) dot. cz. dz. geod. 236/12 i dz. 236/7 przeznaczanych projektem planu na cele zabudowy letniskowej 1.ML w obszarze C (oznaczona w tabeli uwag nr 3) odnoszącej się do ustalonej wielkości minimalnej nowowydzielanych działek oraz odległości linii zabudowy w terenie 1.ML od granic obszaru opracowania planu.

Przewodniczący Rady Gminy Stara Kiszewa

.....

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXIX/167/2013
Rady Gminy Stara Kiszewa
z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Lipy**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

W obszarze planu wyznacza się poszerzenie drogi dojazdowej publicznej- teren **6.KDD** (obszar B), poza tym nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym drogi), które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Stara Kiszewa

.....