UCHWAŁA NR XVII/141/2016
RADY GMINY DĄBIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778), na podstawie uchwały nr XXXIX/266/2014 Rady Gminy Dąbie z dnia 30 października 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie oraz jej zmiany na podstawie uchwały nr VI/54/2015 z dnia 18 czerwca 2015r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i jego zmiany przyjętej uchwałą Nr XII/101/16 Rady Gminy z dnia 28 stycznia 2016r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar w obrębie geodezyjnym Połupin, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1(arkusze 0-4), zwany dalej rysunkiem planu;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów;

4) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa na danym terenie wraz z budynkami oraz elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty gospodarcze, garaże, magazyny, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej.

3) terenie – działka lub zbiór działek stanowiących cześć obszaru przeznaczonego do realizacji inwestycji objęta ustaleniami, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściany frontowej obiektu, dla której obowiązują oznaczenia na rysunku planu, dla której dopuszcza się lokalizację elementów budynku takich jak okapy, gzymsy, wykusze, podpory, balkony, galerie, werandy, ganki, tarasy lub schody zewnętrzne, maksymalnie 2 m poza linię, wyznaczoną jako:

- obowiązującą – linię zabudowy kubaturowej, do której przylega lico ściany lub w obrysie fundamentu;
- nieprzekraczalną – linię zabudowy kubaturowej, której nie może przekroczyć lico ściany w obrysie fundamentu;

5) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację budynku od strony drogi, do której nie wlicza się elementów wystroju elewacji oraz elementów infrastruktury, wejściowych i architektonicznych takich jak

zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, ganki, wykusze, schody, podesty, pochylnie, obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza, uciążliwych zapachów oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o warunki wynikające z przepisów odrębnych;

7) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę usługową, w tym usługi publiczne i administrację, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa, funkcji magazynowo-składowych, usług rzemieślniczych i ogrodniczych oraz drobnej działalności usługowo- produkcyjnej nieuciążliwej dla przylegającej zabudowy, z wykluczeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów, w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych;

8) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2.

9) terenie infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu oraz zabudowę przeznaczoną pod obiekty, urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, kotłownie, oczyszczalnie ścieków, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe a także obiekty związane z ich utrzymaniem i użytkowaniem;

10) przepisach odrębnych – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz powszechnie obowiązującymi normami prawnymi o charakterze wykonawczym w stosunku do ustaw.

§ 4. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

4) obszary objęte programem rewitalizacji;

5) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem występują tereny ustalone na podstawie odrębnych przepisów, dla których:

1) wyznaczono obszar w granicach jednolitej części wód powierzchniowych:

a) Stara Odra o kodzie PLRW6000231598, która stanowi część scalonej części wód rzeki Odra od Czarnej Strugi do Nysy Łużyckiej,

b) Kosierska Młynówka o kodzie PLRW60001816949, która stanowi część scalonej części wód rzeki Bóbr od dopływu spod Nowogrodu Bobrzańskiego do ujścia;

2) wymagane jest zachowanie warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;

3) wydano koncesje na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu „Gubin -Krosno Odrzańskie" nr 25/99/p z dnia 22.09.1999r.

§ 6. W planie nie wyznacza się obszarów:

1) wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Rozdział 2.
Postanowienia ogólne

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) **MW –** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MN -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **MU –** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) MZ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą;

5) **UM -** teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej;

6) **U –** teren zabudowy usługowej;

7) **US –** teren usług sportowych i rekreacji;

8) **UO –** teren usług oświaty;

9) **UK –** teren usług sakralnych;

10) **UP** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

11) **PU** –teren zabudowy produkcyjno –usługowej;

12) **IT** – teren infrastruktury technicznej;

13) **ITk** – teren zabudowy garażowej i gospodarczej;

14) **RO** - tereny upraw rolnych i ogrodniczych;

15) **WS** – teren wód otwartych;

16) **ZL-** teren zieleni leśnej;

17) **ZP -** teren zieleni urządzonej;

18) **KDGP-** teren drogi głównej przyspieszonej;

19) **KDL** – teren dróg lokalnych;

20) **KDW** – teren ciągów komunikacji wewnętrznej;

2. Dopuszcza się, w jednostkach oznaczonych symbolem MU, UM, UO, UK, UP, PU, IT, realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów magazynowo-składowych, gospodarczych, zieleni urządzonej oraz rekreacyjno- wypoczynkowej oraz obsługi komunikacji, w tym parkingów i garaży.

§ 8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat i pergoli śmietnikowych, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych;

2) lokalizacja obiektów na terenach, dla których nie oznaczono na rysunku planu linii zabudowy, wymaga zachowania odległości wynikającej z przepisów odrębnych;

3) zakazuje się budowy ogrodzeń, graniczących z drogami, z prefabrykatów betonowych oraz wyższych niż 1,8m;

4) wymagania określonej w niniejszej uchwale geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych lukarn, wykuszy, zadaszenia tarasów, wejść do budynków, werand i ogrodów zimowych;

5) wymagania dotyczące ograniczenia intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi;

6) budowa obiektów i konstrukcji o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, wymaga zachowania przepisów odrębnych;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;

8) dopuszcza się sytuowanie zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz bezpośrednio na granicy nieruchomości z wyłączeniem linii zabudowy wyznaczonych ustaleniami niniejszej uchwały;

9) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zabrania się lokalizacji wolnostojących obiektów budowlanych konstrukcji kontenerowej, przyczep, kiosków, blaszanych garaży z wyłączeniem obiektów tynkowanych lub wykończonych materiałami naturalnymi typu cegła, kamień, drewno;

11) ustala się zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego z zachowaniem kolorystyki i materiałów wymagających ochrony konserwatorskiej w oparciu o przepisy odrębne;

12) na obszarach ekspozycji urbanistycznej wskazanych na rysunku planu realizacja zabudowy wymaga uwzględnienia spadków terenu oraz obsługi komunikacyjnej poprzez budowę dojść i dojazdów o szerokości min 5,0m.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska:

1) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych, a wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolem MW, UM, MU, U, ZP– kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe;

2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej do granic działki;

3) realizacja zabudowy na terenach przylegających do dróg krajowych oznaczonych na rysunku planem symbolem KDGP, wymagają zachowania ochrony akustycznej oraz stosowania elementów amortyzujących drgania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się na terenach mieszkaniowo-usługowych lokalizacji inwestycji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów oraz złomowaniem i demontażem pojazdów;

5) zakazuje się stosowania paliw i urządzeń grzewczych nie spełniających warunków gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych,

6) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolem UP i PU gromadzenia odpadów przemysłowych i niebezpiecznych oraz ich segregacji, recyclingu i utylizacji.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze planu, występują obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi:

   - dawny cmentarz ewangelicki (obiekt zamknięty)– w południowo wschodniej części wsi,

   - dawna karczma, budynek gospodarczy i świetlica- ul. Krośnieńska 1,

   - dom – ul. Krośnieńska 6;

2) podejmowanie wszelkich robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymagają ochrony konserwatorskiej określonej w przepisach odrębnych:

   a) włączone do zasobów gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia dotyczące obiektów ujętych w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków;

   b) skreślone z wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków - ustalenia dotyczące obiektów ujętych w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków nie obowiązują;

3) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

   a) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu oraz innych występujących w budynku elementów historycznego wystroju elewacji i detalu;

   b) zachowanie historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór historycznej pod względem formy i detalu;

   c) zakazuje się lokalizacji na elewacjach od strony dróg zewnętrznych urządzeń technicznych szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten;

4) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, na których:

a) obowiązuje zachowanie warunków wynikających ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w obszarze stanowiska o własnej formie terenowej (grodziska) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych za wyjątkiem badań archeologicznych oraz prac związanych z zabezpieczeniem trwałości zabytku;

6) na obszarze zamkniętego dawnego cmentarza ewangelickiego ujętego w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje:

a) zakaz przekształcania, zmiany sposobu zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz zakaz zabudowy,

b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych na tym obszarze,

c) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu i komponowanej zieleni,

d) nakaz zachowania jego kompozycji i układu, sposobu kształtowania i nawierzchni ciągów komunikacyjnych,

e) teren zieleni leśnej z zakazem prowadzenia pochówków.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

a) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,

b) obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

c) parków i zieleni urządzonej;

2) na terenach przestrzeni publicznych, ustala się:

a) zakaz budowy ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń historycznych, oraz wymaganych dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania,

b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych przestrzeni oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym, niewidomym oraz niedowidzącym,

d) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów komunikacji, małej architektury i urządzeń rekreacyjno-sportowych,

e) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących wielkogabarytowych, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

§ 12. W zakresie podziału gruntów:

1) nakazuje się wydzielenie działek w sposób, uwzględniający wymagania infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zapewniający dostęp do drogi publicznej;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości przy czym:

a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m^2,

b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 10^0;

3) na terenach objętych niniejszym planem ustala się następujące zasady podziału, przy czym minimalna powierzchnia projektowanej działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowo- produkcyjnej i produkcyjno-usługowej 800 m^2,

b) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej 400 m^2,

c) pozostałej zabudowy – 100m^2,

d) realizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży – 10m^2;

4) dopuszcza się wydzielenie działek w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich w tym zapewnienia minimalnych parametrów powierzchni działki łącznie oraz na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej w tym dróg, o powierzchni min. 5m^2;

5) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych z zachowaniem szerokości min. 8,0m.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zapewnić pasy eksploatacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w pasach eksploatacyjnych zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym sytuowania budynków i budowli, zieleni wysokiej, reklam masztów i instalacji, niezwiązanych z obsługą sieci.

§ 14. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;

2) nakazuje się likwidację zjazdu z drogi krajowej nr 32 na działkę nr ewid. 31/3 objętej terenem „UP";

3) skomunikowanie terenu „IT" z drogą krajową nr 29 od drogi „KDW" wyłączenie poprzez zjazd indywidualny usytuowany na dz. nr ewid. 31/1 oznaczonej symb. „KDW".

§ 15. W zakresie sieci infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacji na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej wyznacza się pasy ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w szczególności:

a) ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie dla linii SN-15 kV (20kV) – 12m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);

b) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,

c) na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy do budynków;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji, przy czym:

a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub systemów przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) obowiązek usunięcia zbiorników bezodpływowych po priorytetowym przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) lokalizacja zbiorników bezodpływowych powinna być każdorazowo poprzedzona badaniami środowiskowymi określającymi możliwość lokalizacji tego typu obiektów (m.in. poziom wody gruntowej),

e) zabrania się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach występowania zwierciadła wód podziemnych do 1m p.p.t.

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym:

a) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu podczyszczonych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych nawierzchni utwardzonych;

b) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni;

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu wymaga podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez:

a) budowę i rozbudowę sieci kablowej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych;

b) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów;

c) dopuszczenie budowy, przebudowy, remontu i utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie lokalizacji i wydzielenia działek pod budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) budowę i montaż indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowi oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

9) ustala się doprowadzenie gazu przewodowego i przyłączenia obiektów do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, z dopuszczeniem obsługi z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na posiadanej nieruchomości;

10) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w granicach działki i wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami na składowisko odpadów komunalnych, przy czym:

a) odpady produkcyjne i poprodukcyjne należy zagospodarować zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się recykling w obrębie danego obiektu lub poza jego terenem a w ostateczności czasowe składowanie na składowisku;

11) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, przy czym:

- przy realizacji źródeł energii odnawialnych w tym pomp ciepła, a w szczególności wodnych pomp ciepła zabrania się zanieczyszczenia gleby i wód gruntowych wodami zrzutowymi;

12) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących budynków oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) budowę dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych;

c) wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

d) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się min. 1miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenie działek budowlanych przeznaczonych pod realizację usług, przy czym:

a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- z dopuszczeniem usług wbudowanych do 50% powierzchni użytkowej budynku;

b) zachowanie powierzchni zabudowy do 60%powierzchni działki;

c) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,4;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na działce;

f) zachowanie obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem budowy dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w granicach od 0 do 6,0m i zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków z zachowaniem wysokości istniejących budynków oraz warunków wynikających z przepisów odrębnych;

c) dopuszcza się budowę zespołów budynków gospodarczych i garażowych do 10 miejsc postojowych lub segmentów w module 3,0m w jednym zespole;

d) dla budynków gospodarczych i garażowych nakazuje się wysokość 1 kondygnację i maksymalnie 7 m oraz zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub jednospadowych i nachylenie połaci dachowych pod kątem 15° - 45°.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- z dopuszczeniem usług do 50% powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni zabudowy działki;

b) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;

c) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 50% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na działce lub garaż;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) obowiązujące linie zabudowy uskokowo na przedłużeniu istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, po granicy działki;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy uskokowo i zgodnie z rysunkiem planu:

- na przedłużeniu istniejącej zabudowy od 0 do 6,0m;

- od drogi krajowej nr 29 w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

c) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 20m, a gospodarczych i garaży od 3m do 21m;

d) maksymalną wysokość budynków do 12m;

e) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 2, z dopuszczeniem realizacji 3 kondygnacji w formie poddaszy użytkowych w budynkach mieszkalnych;

f) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -45^{O},

g) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

h) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatach.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UM:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej- w zabudowie usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej do czterech lokali mieszkalnych, z dopuszczeniem zabudowy mieszanej;

b) zachowanie istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2;

d) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;

e) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni terenu;

f) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na mieszkanie, i na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;

g) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 6,0 do 10,0m;

b) zachowanie gabarytów i geometrii dachu budynków objętych ochroną konserwatorską;

c) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 9m do 50m;

d) maksymalną wysokość budynków do 12m;

e) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3z dopuszczeniem 4 kondygnacji w przypadku realizacji dwukondygnacyjnych poddaszy użytkowych;

f) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -40^{O};

g) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych obiektów towarzyszących takich jak magazyny, budynki gospodarcze lub garaże o wysokoścido5 m;

h) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie garażowej, magazynowej lub gospodarczej.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MU:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej - w zabudowie jednorodzinnej lub mieszanej: usługowej z częścią mieszkalną do dwóch lokali mieszkalnych;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1;

c) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni terenu;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na mieszkanie, i na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 6,0 do 11,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 50m;

c) maksymalną wysokość budynków do 12m;

d) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-40^{O},

f) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokoścido5 m;

g) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MZ:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1;

c) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce lub garaż na jeden dom;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu tj. 6,0m;

- od dróg krajowych nr 29 i 32 w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 21m;

c) maksymalną wysokość budynków do 12m;

d) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-40^{O};

3) dopuszcza się:

a) realizację usług wbudowanych do 30% powierzchni użytkowej budynku z wyłączeniem usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym związanych z obsługą komunikacji, warsztatów samochodowych, stacji paliw;

b) realizację zabudowy letniskowej;

c) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UK:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren usług sakralnych - w zabudowie wolnostojącej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego na działce;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

g) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach sąsiednich lub ogólnodostępnych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6,0m;

b) szerokość elewacji frontowej do 30m;

c) maksymalną wysokość do 15m;

d) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 2;

e) kształtowanie dachów indywidualne o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -45^{O};

3) dopuszcza się:

a) budowę wiat, budynków towarzyszących funkcji sakralnej, dla których ustala się wysokość do 2 kondygnacji i maksymalnie 9 m oraz zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub jednospadowych i nachylenie połaci dachowych pod kątem 15° - 45°;

b) realizację do 4 lokali mieszkalnych oraz usług towarzyszących funkcji sakralnej.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UO:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy usług oświaty - w zabudowie wolnostojącej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego minimum 20% powierzchni działki;

e) zapewnienie min. 1 miejsca postojowego z dopuszczeniem realizacji parkingów na terenach sąsiednich lub ogólnodostępnych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 3,0m;

b) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących w tym obiektów sportowych, boisk, wiat, budynków gospodarczych, technicznych i socjalnych;

c) dopuszcza się realizację usług towarzyszących funkcji sportu i rekreacji;

d) dla budynków towarzyszących funkcji sportu i rekreacji, gospodarczych , technicznych i socjalnych ustala się wysokość do 2 kondygnacji i maksymalnie 9 m oraz zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub jednospadowych i nachylenie połaci dachowych pod kątem 15° - 45°.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy usługowej- w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego minimum 20% powierzchni działki;

e) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 0 do 10,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 9m do 100m;

c) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-45^{O};

f) dla budynków magazynowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m oraz realizację dachów płaskich jednospadowych.

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy usług sportowych;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;

e) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni zabudowy usługowej;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6m do 100m;

c) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10^{O}-45^{O};

f) dla budynków magazynowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m oraz realizację dachów płaskich jednospadowych.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

b) realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub w zespole zabudowy zwartej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

d) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

e) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

f) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego;

g) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych z wyłączeniem budowy zjazdów publicznych z dróg krajowych na terenach niezabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 6,0 do 25,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10m do 100m;

c) maksymalną wysokość budynków do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -45^{O};

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **PU:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej;

b) realizacji funkcji mieszanej lub jednorodnej, dla których proporcji ograniczenia funkcji usługowej lub produkcyjnej, nie określa się;

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

d) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

e) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

f) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego lub usługowego;

g) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10m do 20m;

c) maksymalną wysokość do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O} -45^{O};

f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **IT:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu;

- od dróg krajowych nr 29 i 32 w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

b) teren infrastruktury technicznej- obiektów i urządzeń technicznych raz stacji transformatorowych;

c) powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni działki;

d) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych z wyłączeniem budowy zjazdów publicznych z dróg krajowych na terenach niezabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) na działkach przylegających do dróg krajowych zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) szerokość elewacji frontowej od 2m do 100m;

c) maksymalną wysokość do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 8^{O}-45^{O};

f) zapewnienie min.1 miejsca postojowego na działce budowlanej.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ITk:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zabudowy garażowej i gospodarczej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2;

c) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 100% powierzchni działki;

d) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków w segmentach o module min. 3,0m;

c) maksymalną wysokość budynków do 5m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 1,5;

e) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 8^{O}-30^{O};

f) zapewnienie min.1 miejsca postojowego w liniach rozgraniczających jednostki planu.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **RO:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren upraw rolnych i ogrodniczych - z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;

b) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;

c) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 20% powierzchni działki;

d) teren biologicznie czynny stanowiący minimum 80% powierzchni działki;

e) zachowanie obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem budowy dojść i dojazdów wewnętrznych oraz min.1 miejsca postojowego na działce;

f) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z zakładaniem i obsługą gospodarstw rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 9 m do 21m;

b) maksymalną wysokość budynków do 10m;

c) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

d) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-45^{O};

e) dla budynków gospodarczych, magazynowo-składowych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

f) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatach.

§ 31. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) teren zieleni urządzonej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;

c) powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;

d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 70% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) budowę jednokondygnacyjnych wiat, obiektów małej architektury o wysokości do 7,0m z dachem płaskim lub dwuspadowym o pochyleniu do 45^0;

c) realizację lokalizację boisk oraz placów zabaw i rekreacji;

d) budowę wydzielonych dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów do 10 miejsc postojowych z zapewnieniem min.1 miejsca postojowego.

§ 32. Na terenach lasów oznaczonych na rysunku symbolem **ZL:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

a) tereny lasów w użytkowaniu leśnym;

b) powierzchnię zabudowy związaną z użytkowaniem terenów leśnych do 1% powierzchni terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających;

c) terenu biologicznie czynny stanowiący min. 90% powierzchni działki;

d) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi wewnętrzne lub projektowane dojścia i dojazdy wewnętrzne;

e) dla obiektu wpisanego do ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia ochrony konserwatorskiej cmentarza ewangelickiego ujętego w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) lokalizację miejsc postojowych w technologii nietrwałej służącej do obsługi turystyki oraz gospodarki leśnej.

§ 33. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

a) teren wód powierzchniowych i urządzeń melioracji;

b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 70% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych;

b) budowę ciągów sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 34. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDGP, ustala się **:**

1) teren drogi głównej przyspieszonej oznaczony na rysunku planu;

2) dostępność poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę jezdni i ciągów pieszo –rowerowych w liniach rozgraniczających;

4) utrzymanie parametrów istniejących dróg w liniach rozgraniczających o szerokości od 16 do 60,0m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDL ustala się **:**

1) ustala się teren drogi lokalnej;

2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m;

3) lokalizację jezdni oraz chodników jednostronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się zachowanie zwężeń dróg do min. 4,5m i zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

§ 36. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDW ustala się **:**

1) ustala się teren ciągów komunikacji wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3 do 12,0m;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację jezdni oraz jednostronnych chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) utworzenie placów oraz pasów zieleni towarzyszącej;

c) lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 37. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dąbie

Marcin Reczuch

Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr XVII/141/2016
Rady Gminy Dąbie
z dnia 23 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA DĄBIE - OBRĘB POŁUPIN

N

SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0M 100M 200M

ZP ZL ZP IT ZP ZL MN MN MN

Arkusz nr 2

Obręb Pokupin

Gmina Dąbie

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZĄJACE TEREN O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

FUNKCJA TERENU

- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UM — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO- MIESZKANIOWEJ
- MZ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- UK — TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UO — TEREN USŁUG OŚWIATY
- US — TEREN USŁUG SPORTOWYCH I REKREACJI
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ

ark.0
ark.1 ark.2
ark.3 ark.4

UM

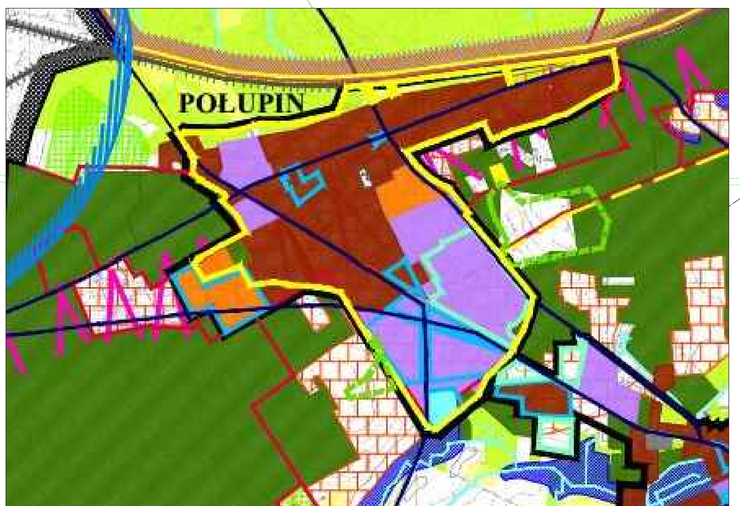
KDGP

ZL

14

15

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE

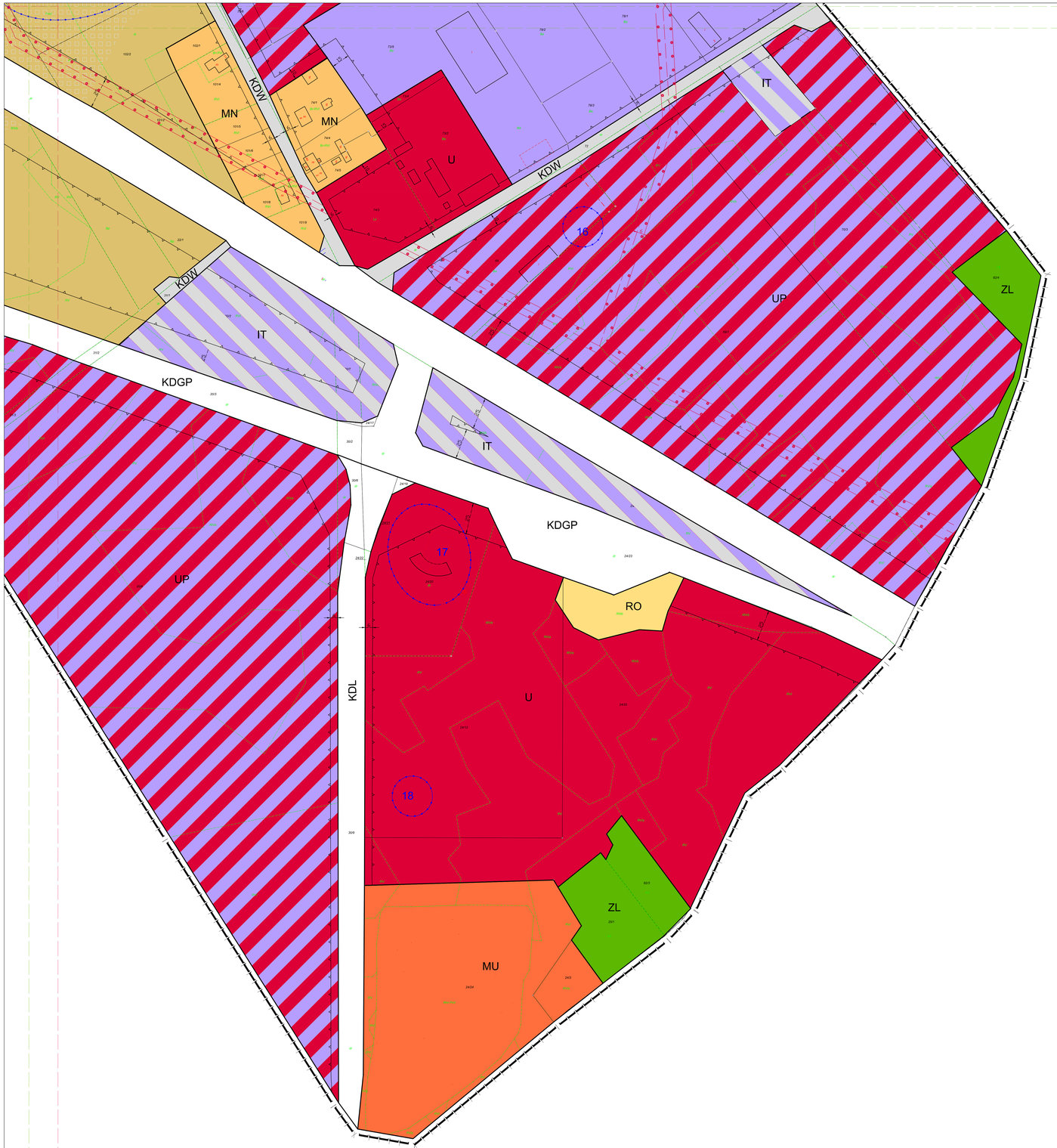


ark.0

ark.1 ark.2

ark.3 ark.4

OPRACOWANIE:
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087



PU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ITk TEREN ZABUDOWY GARAŻOWEJ I GOSPODARCZEJ

RO TEREN UPRAW ROLNYCH I OGRODNICZYCH

WS TEREN WÓD OTWARTYCH

ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

ZL TEREN ZIELENI LEŚNEJ

KOMUNIKACJA

KDW TEREN CIĄGÓW KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ

KDL TEREN DRÓG LOKALNYCH

KDGP TEREN DROGI GŁÓWNEJ PRZYSPIESZONEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA URBANISTYCZNEGO

OBSZAR EKSPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

PASY OCHRONY FUNKCJONALNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH NAPOWIETRZNYCH

- OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

OBIEKT WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ark.0
ark.1 ark.2
ark.3 ark.4

Załącznik Nr 1 ark. 0 do Uchwały Nr XVII/141/2016
Rady Gminy Dębie
z dnia 23 czerwca 2016 r.

MW

ZP

MN

ark.0
ark.1 ark.2
ark.3 ark.4

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/141/2016

Rady Gminy Dąbie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektumiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Dąbie stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Wójta uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/141/2016

Rady Gminy Dąbie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekciemiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Gminy Dąbie rozstrzyga co następuje:

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
2) Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
   a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
   b) środków pomocowych,
   c) kredytów i pożyczek,
   d) obligacji komunalnych,
   e) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Rady Gminy Dąbie XXXIX/266/2014 z dnia 30 października 2014 r. oraz VI/54/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów w gminie Dąbie obrębie Połupin.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Plan pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy. Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, dostosowany jest do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wójt Gminy Dąbie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która Rada Gminy przyjęła uchwałą nr XII/105/2016 w dniu 25.02.2016r.

Projekt planu uwzględnia zakładany rozwój funkcji mieszkaniowej oraz drobnych usług. W miejscowościach Połupin, Szczawno i Ciemnice założono rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem drobnych usług i dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy. Złożone w trakcie trwania procedury opracowywania planów miejscowych wnioski o zmianę przeznaczenia dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz różnego rodzaju usług. Przedmiotowe wnioski zostały uwzględnione.

Po podjęciu uchwały intencyjnej zawiadomiono poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także rozesłano zawiadomienie do instytucji i organów, właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego. Wnioski, które wpłynęły w terminie zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy.

Równolegle do procedury planistycznej przeprowadzono procedurę strategicznego oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WOOŚ-I.411.168.2014.RD, WOOŚ-I.411.119.2015.JF) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie Odrzańskim(NS-NZ-777-POŚ-3-3/2014, NS-NZ-777-3-1/2015).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń projektu planu nie koliduje także z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary prawnie chronione.

Po sporządzeniu projektu planu został on rozesłany do opiniowania i uzgadniania do właściwych instytucji i organów. Projekt planu wraz z prognozą uzgodniono również w procedurze strategicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Następnym etapem procedury planistycznej i strategicznego oddziaływania było upublicznienie projektu planu dla społeczeństwa, o czym poinformowano poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz o terminie dyskusji publicznej.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Obszar opracowania zawiera kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie wynikające ze Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Nadodrzańskich Gmin- Łączy Nas Odra. Połupin określono jako miejscowość dojazdową do ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego położonego na lewym brzegu Odry, na północ od Połupina, który wymaga uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określono poprzez ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono poprzez zakaz stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono poprzez zakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – obszar planu nie wymaga zgody na wyłączenie chronionych gruntów rolnych z produkcji w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 poz. 909 ze zm.)

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – obszar planu nie wymaga wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 poz. 909 ze zm.)

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono na podstawie wniosków i uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określono w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazującklikwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni określono poprzez ustalenia wskaźników zabudowy jak i gabarytów obiektów a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest głównie na terenach należących do osób prywatnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy

9) potrzeby interesu publicznego;

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono poprzez ustalenia dotyczące zasad korzystania i zagospodarowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto poprzez ustalenie prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, na stronie BIP, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto poprzez ustalenia dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przeznaczenia terenu lub określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu dokonano na podstawie oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju gospodarczego Gminy wskazują na potrzebę rozwoju obszarów wiejskich definiując cele strategiczne: poprawę stanu dróg lokalnych, budowę infrastruktury. Osiągnięcie przez samorząd lokalny wytyczonych celów strategicznych zapewni podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc przez to nową społeczność i pobudzając postęp gospodarczy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagańładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - l okalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze krajowej będzie sprzyjać minimalizowaniu

transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projektowana zabudowa mieszkaniowa zakłada powiązania ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy poszczególnych wsi;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto poprzez utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - t ereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturzefunkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - n ie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie, uchwalonego uchwałą nr XII/101/2016 Rady Gminy Dąbie z dnia 28 stycznia 2016 roku - należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie.

Realizacja ustaleń zapisów projektu planu miejscowego nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.