UCHWAŁA NR XI.79.2011
RADY GMINY W OTYNIU

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/60/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, zmienioną uchwałą Nr V/35/11 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/60/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 29 września 2010 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

6. Ustalenia planu, ujęte są w postaci:

1) ustaleń ogólnych, tj. dla całego obszaru objętego planem, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i pojęć oraz ustaleń odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) ustaleń szczegółowych, tj. odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

7. Ustalenia określone w ust 6. obowiązują łącznie.

8. Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;

2) rysunek planu – graficzny zapis planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące i informacyjne oznaczenia graficzne;

3) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem literowo – cyfrowym;

4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzuty poziome budynków, mierzone po obrysie zewnętrznym kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, rampy oraz schody, za wyjątkiem schodów terenowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, ani

powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

5) powierzchnia zabudowy netto - iloraz sumy powierzchni zabudowy, wszystkich budynków położonych w granicach terenu lub działki budowlanej, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej, przemnożony przez 100 %;

6) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;

7) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które dopuszczone zostało na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu i nie mogące występować samodzielnie w granicach terenu lub działki budowlanej;

8) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której winno być usytuowane co najmniej 60 % zewnętrznej ściany budynku i której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni oraz elementów odwodnienia;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m^2 powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

10) dominanta kompozycyjna – zespół obiektów, obiekt lub część obiektu hierarchicznie ważna w przestrzeni z uwagi na swoje usytuowanie, gabaryty lub walory estetyczne, odczytywana jako silny, zwracający uwagę element;

11) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie lub apartament służbowy, dopuszczone przepisami odrębnymi, pełniące służebną funkcję wobec podstawowego przeznaczenia terenu lub obiektu, w tym również pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów produkcyjnych;

12) przestrzeń publiczna - przestrzeń otwarta, służąca do wspólnego użytkowania;

13) kolumbarium – budowla cmentarna na planie prostokąta, łuku, półkola, itd., mieszcząca nisze na urny z prochami zmarłych;

14) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

15) usługi nieuciążliwe – usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m^2, gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; z wyłączeniem działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych oraz napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

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

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U – należy przez to rozumieć teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lub wolnostojącymi usługami nieuciążliwymi;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW – należy przez to rozumieć teren zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;

4) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US – należy przez to rozumieć teren lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym usługi nieuciążliwe, mieszkania towarzyszące (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku lub terenu);

5) teren zabudowy usług publicznych i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UP/IT – należy przez to rozumieć tereny usług publicznych, szczególnie z zakresu oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym usługi nieuciążliwe, mieszkania towarzyszące (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku lub terenu);

6) teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem napraw i wytwórstwem wszelkich towarów, szczególnie z zakresu zakładów stolarskich i kamieniarskich, a także usługami, które służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a także z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m^2 i hurtowego, z wyłączeniem działalności z zakresu logistyki (jak magazyny, składy i bazy) oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych; nie określa się proporcji pomiędzy tymi funkcjami;

7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P – należy przez to rozumieć teren zabudowy produkcyjnej oraz działalności z zakresu logistyki (jak magazyny, składy i bazy), z wyłączeniem punktów skupu i składowania surowców wtórnych, z dopuszczeniem magazynowania i wykorzystania do celów związanych z produkcją na danym terenie;

8) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do chowania zwłok, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami obsługi, w tym domami pogrzebowymi, kaplicami, kostnicami, kolumbariami oraz z zielenią towarzyszącą;

9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleńce;

10) teren dróg publicznych – droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD – należy przez to rozumieć teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW – należy przez to rozumieć teren niepublicznych dróg wewnętrznych;

12) teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPj – należy przez to rozumieć teren ciągów pieszo-jezdnych, umożliwiający ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów;

13) teren placu wejściowego, oznaczony na rysunku planu symbolem: KPO – należy przez to rozumieć teren placu wejściowego;

14) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS – należy przez to rozumieć teren parkingów, placów postojowych, manewrowych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych budynków w istniejący krajobraz i otaczającą zabudowę,

b) budowę nowych obiektów budowlanych, a także rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, równolegle do pasów drogowych, zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi,

c) przystosowanie dla osób niepełnosprawnych zabudowy i urządzeń komunikacji,

d) zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie przeciwpożarowych akcji ratowniczych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, zgodne z przepisami odrębnymi, formy zagospodarowania terenu i obiektów budowlanych, obejmujące:

a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,

b) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) elementy przestrzenne oraz znaki reklamowe i informacyjne na budowlach wieżowych,

d) obiekty małej architektury,

e) ogrodzenia ażurowe z prześwitem minimum 30%, jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty, oraz inne ogrodzenia roślinne;

3) dopuszcza się:

a) zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów,

b) przebudowę i remont obiektów budowlanych w ich gabarytach, wykraczające poza wyznaczoną nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń zawartych w rozdziale 2 i rozdziale 3,

c) nadbudowę obiektów budowlanych, wykraczającą poza wyznaczoną nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń zawartych w rozdziale 2 i rozdziale 3,

d) zmianę ustalonego planem przebiegu umownych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz ze zmianą przeznaczenia na określone w danym terenie przylegającym, zgodnie z ustaleniami § 15, pod warunkiem przedstawienia odpowiednim organom administracji, projektu zagospodarowania terenu inwestycji, powodującego i uzasadniającego konieczność takiej zmiany przebiegu.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się:

a) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,

b) zachowanie poziomów hałasu nie większych niż określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 1MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej;

2) zakazuje się:

a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

b) realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) dopuszcza się usuwanie albo przemieszczanie mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;

4) zaleca się:

a) zaopatrzenie w energię cieplą z wykorzystaniem paliw ekologicznych,

b) istniejący drzewostan przewidzieć w miarę możliwości do zachowania, poza drzewami owocowymi; drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

2. Wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, dla których ustala się:

1) w odległości 50 m - zakaz lokalizacji nowoprojektowanych domów mieszkalnych lub ich części mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) w odległości 150 m - zakaz lokalizacji studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Przez obszar objęty planem przebiega granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 302) o nazwie Pradolina Barycz – Głogów.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, są obowiązane:

a) wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy;

2) dla budynków dawnego zespołu folwarcznego, oznaczonych na rysunku planu, objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków (nr rej. 449), ustala się:

a) prowadzenie wszelkich prac budowlanych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,

b) prowadzenie prac budowlanych, badań konserwatorskich, restauratorskich oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze,

c) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachów oraz stosowane tradycyjne materiały budowlane,

d) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć detal architektoniczny,

e) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;

3) dla wiejskiego i miejskiego - cmentarzy poewangelickich, oznaczonych na rysunku planu, objętych ochroną konserwatorską, ujętych w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się:

a) istniejącą roślinność historycznie komponowaną (drzewa, krzewy, byliny) należy zachować, z uwzględnieniem prawnie chronionych gatunków,

b) utrzymać układ kwater, ścieżki oraz rozplanowanie przestrzenne,

c) w przypadku adaptacji dla potrzeb nowego cmentarza należy, z poszanowaniem substancji zgromadzić, zabezpieczyć i odpowiednio wyeksponować pozostałości nagrobków, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

4) w granicach obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne: Otyń nr 20 (AZP 64-16/50), w odniesieniu do którego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę, przed zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu przez uprawnionego archeologa wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się strefę ochronną od sieci elektroenergetycznej, tożsamą z obszarem oddziaływania - związaną z lokalizacją linii oraz urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych, dla której:

a) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN - wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,

b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych - wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący,

c) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:

- zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew,

- zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,

d) w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie strefy, obowiązuje strefa określona przez zarządcę sieci;

2) w granicach planu wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy, w tym 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 1KS, 2KS, 3KS, 4KS i 5KS oraz tereny dróg, ciągów pieszo - jezdnych i komunikacji.

2. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych oraz szerokości frontu działki realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;

4) przy podziale należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci;

5) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) z terenów o różnym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg publicznych,

b) o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3, na terenach o tej samej kategorii przeznaczenia, w celu przyłączenia do nieruchomości przyległej, o ile nie powoduje to zmniejszenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi pozostałej części działki budowlanej,

c) pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń,

d) pod drogi wewnętrzne.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

1) tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 1KPO, 1KDPj, 2KDPj, 3PDPj 4KDPj, 5KDPj, 1KS, 2KS, 3KS, 4KS i 5KS - stanowią obszary przestrzeni publicznej;

2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zakazuje się, na terenach określonych w pkt 1, z wyłączeniem 4KS, umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jedynie podczas organizowanych imprez promocyjnych, kiermaszy świątecznych, itp., które dopuszcza się na terenach 3KDD, 1ZP, 2ZP, 1KPO, 1KS, 2KS, 3KS, 4KS i 5KS,

b) dopuszcza się:

- na terenach określonych w pkt 1, umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- na terenach: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW i 2KDW, umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń reklamowych,
- na terenach 1ZP, 2ZP i 3KS - umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym, urządzeń do zbiorczej segregacji odpadów, jedynie na wydzielonych zielenią placach i pergolach.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

a) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,

b) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

2. Dla wszystkich inwestycji na terenie objętym planem należy zapewnić odpowiednią ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych w granicach własnej nieruchomości lub na innym terenie, uzgodnionym odpowiednio z właścicielem terenu.

3. Ustala się wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe:

1) dla obiektów mieszkalnych - min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla biur i administracji – min. 1,5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;

3) dla gastronomii – min. 1,2 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla obiektów handlowych – min. 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

5) dla obiektów usługowo - kulturalnych - min. 1,5 miejsc postojowych na 10 użytkowników;

6) dla obiektów oświaty i edukacji - min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

7) dla hoteli i pensjonatów – min. 2 miejsca na 10 miejsc noclegowych;

8) dla obiektów produkcyjnych - min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem,

b) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,

c) wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

c) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z wyłączenia ustalenia określonego w lit. d),

b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,

c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,

d) zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m3/dobę oraz wszelkich własnych ujęć wodociągowych w odległości 150 m od cmentarza;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,

c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji i urządzeniach kanalizacyjnych,

d) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej okresowe gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;

5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych: do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

a) nakazuje się:

- lokalizowanie pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach,
- segregację odpadów z dopuszczeniem lokalizacji zbiorczej,
- miejsce lokalizacji pojemników do segregacji zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenia wójta na ich wywóz na składowisko odpadów,

b) dopuszcza się gromadzenie odpadów w pomieszczeniach wbudowanych i wentylowanych.

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu ekonomicznych warunków przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,

b) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych o szerokości 1 m, w stosunku do gazociągów sieci dystrybucyjnej.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: tereny dla których plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Przeznaczenie nowych terenów na poszerzenie cmentarzy wymaga uzyskania uprzedniej zgody Państwowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli.

§ 13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy, jak na rysunku planu:

a) 1MN/U:

- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi gminnej, ul. Kościuszki, która znajduje się poza obszarem objętym planem,

b) 2MN/U:

- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW,
- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi gminnej, która znajduje się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Kościuszki,

c) 3MN/U:

- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego symbolem 3KDPj,
- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi gminnej, która znajduje się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Kościuszki,

d) 4MN/U:

- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,
- w odległości 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi powiatowej, która znajduje się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Lipowej,

e) 5MN/U:

- w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających 5KDPj,
- w odległości 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi powiatowej, która znajduje się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Lipowej;

2) nakazuje się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

- 3MN/U i 4MN/U: maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: maksymalnie 9,0 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,

- 3MN/U i 4MN/U: maksymalnie 12,0 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,

c) rodzaj dachu:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: dwuspadowy,

- 3MN/U: dowolny,

- 4MN/U: mansardowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: pomiędzy 35 a 45° ,

- 3MN/U: nie określa się,

- 4MN/U: pomiędzy 30 a 70° ,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym usługowych, gospodarczych i garaży:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalna 9 m,

c) rodzaj dachu:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: dwuspadowy,

- 3MN/U i 4MN/U: dowolny,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- 1MN/U, 2MN/U i 5MN/U: pomiędzy 35 a 45° ,

- 3MN/U i 4MN/U: nie określa się,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

3) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40 %;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku mieszkaniowo – usługowego: 600 m^{2} ;

4) minimalna szerokość działki: dla jednego budynku mieszkaniowo – usługowego: 22 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenu 2MN/U i terenu 3MN/U, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenów 1MN/U, 4MN/U i 5MN/U i dla części terenu 2MN/U, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m;

3) o których mowa w § 7 pkt 2 uchwały, dla budynku, który znajduje się na terenie 4MN/U, należącego do dawnego zespołu folwarcznego, objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi gminnej, która znajduje się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Kościuszki;

2) nakazuje się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na tym terenie oraz terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków: istniejąca,

c) rodzaj dachu:

- dwuspadowy z naczółkami, o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 35 a 45° ,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków – maksymalna 7 m,

c) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachu:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 30 a 45° ,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

3) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku mieszkalnego: nie ustala się;

4) minimalna szerokość działki: dla jednego budynku mieszkalnego: nie ustala się.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdu z przyległej drogi;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 1 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz drogi gminnej, tj ul. Kościuszki, która znajduje się poza obszarem objętym planem,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy z działką sąsiednią;

2) nakazuje się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków: maksymalnie 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków: maksymalnie 5,5 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 3,5 m,

c) rodzaj dachu:

- dwuspadowy, z kalenicą równoległą do drogi,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, itp.,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowe w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 25 a 35° ;

2) kolorystyka elewacji: kolory pastelowe, okładziny kamienne i drewniane w naturalnych kolorach;

3) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 80%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 35 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 6 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości: 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pasa drogowego;

2) nakazuje się: zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,

c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45° ;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 1500 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 25 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenów 2U i 3U, które znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenów 2U i 3U, które znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające, które nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku lub terenu – usługi nieuciążliwe, mieszkania towarzyszące.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pasów drogowych;

2) nakazuje się:

a) zachowanie zieleni wysokiej co najmniej w 50%,

b) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, , w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,

c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45° ;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 1500 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 30 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP/IT, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - teren usług publicznych i infrastruktury technicznej;

2) uzupełniające, które nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku lub terenu – usługi nieuciążliwe, mieszkania towarzyszące.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDD,

b) zgodnie z przepisami odrębnymi - od strony granicy terenu lasu;

2) nakazuje się: zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 4 kondygnacje,

b) wysokość budynków: maksymalnie 15 m,

c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45° ;

2) wysokość budowli - maksymalna do 55 m, przy czym wszelkie projektowane obiekty o wys. równej i większej niż 50 m npt podlegają, przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy w Warszawie.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 2000 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 30 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m;

2) o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/P, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo – produkcyjna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDW;

2) nakazuje się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków: maksymalnie 9 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,

c) rodzaj dachu:

- spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, nadstawek, itp.,

- dopuszcza się dachy płaskie,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, matowa w kolorze różnych odcieni czerwieni i brązu, dla dachów spadzistych,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 30 a 45° , dla dachów spadzistych,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

f) kolorystyka elewacji: kolory pastelowe, okładziny kamienne i drewniane w naturalnych kolorach;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 1000 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 22 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P i 2P, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) uzupełniające, które nie przekracza 40% powierzchni użytkowej budynku lub terenu - usługi nieuciążliwe, mieszkania towarzyszące.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie nowej zabudowy, jak na rysunku planu:

a) 1P:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW i ciągu pieszo - jezdnego 4KDPj,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, tj. ul. Lipowej, która znajduje się poza obszarem objętym planem,

b) 2P:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW i ciągu pieszo - jezdnego 5KDPj,
- obowiązująca linia zabudowy - w odległości 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, tj. ul. Lipowej, która znajduje się poza obszarem objętym planem;

2) nakazuje się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);

3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych:

a) w pasie 30 m od strony drogi powiatowej, tj. ul. Lipowej, która znajduje się poza obszarem objętym planem,

b) dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchnie składowe i magazynowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,

c) rodzaj dachu:

- spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- dopuszcza się zastosowanie dachów mansardowych, pod warunkiem zastosowania jednolitej formy dachów na całym terenie lub działce budowlanej objętych inwestycją,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorze czerwieni,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 30 a 45° , dla dachów spadzistych,
- pomiędzy 30 a 70° , dla dachów mansardowych,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

f) kolorystyka budynków: kolory pastelowe, okładziny kamienne i drewniane w naturalnych kolorach;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy netto: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%;

3) minimalna powierzchnia działki, dla jednego budynku usługowego: 2000 m^2 ;

4) minimalna szerokość działki dla jednego budynku usługowego: 40 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenu 1P, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenu 1P i terenu 2P, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m;

3) o których mowa w § 7 pkt 2 uchwały, dla budynków dawnego zespołu folwarcznego, które znajdują się na terenach 1P i 2P, objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;

4) o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla części terenu 2P, która znajduje się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC, 2ZC, 3ZC i 4ZC, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe: tereny cmentarzy;

2) uzupełniające które nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku lub terenu: usługi publiczne.

2. W kompozycji przestrzennej cmentarzy należy uwzględnić następujące elementy:

1) strefy wejściowe;

2) główne aleje;

3) aleje kształtowane swobodnie, w strefie zieleni krajobrazowej;

4) główne place cmentarne z domami przedpogrzebowymi lub kostnicami, mającymi ogólnodostępne ustępy oraz ewentualnie z kaplicami;

5) kameralne place cmentarne z kolumbariami;

6) zespół pól grzebalnych do pochówku tradycyjnego;

7) zespół pól grzebalnych urnowych;

8) zespół zieleni krajobrazowej;

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

9) ogrodzenie cmentarza, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt 2 lit. e;

10) budynki administracyjno – gospodarcze.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) kształtowanie cmentarzy w formie założenia parkowego, zmierzając do spójnego zagospodarowania poszczególnych części, z uwzględnieniem ukształtowania terenu,

b) utrzymanie zagospodarowania istniejącego na terenach cmentarzy oznaczonych symbolami 1ZC i 3ZC,

c) budowę cmentarza jako rozszerzenie cmentarza istniejącego, na terenie oznaczonym symbolami 4ZC,

d) realizację wejść głównych, formalnie zaakcentowanych, uwzględniając obszar wskazany orientacyjnie na rysunku planu,

e) powiązanie stref wejściowych - głównymi alejami z głównymi placami cmentarnymi,

f) na głównych alejach, wykonanie nawierzchni utwardzonej, przystosowanej do przejazdu samochodów specjalnych,

g) opracowanie głównego placu z zabudową jako dominanty kompozycyjnej,

h) usytuowanie domu przedpogrzebowego lub kostnicy, z ogólnodostępnym ustępem, na głównym placu,

i) wyznaczenie pól grzebalnych na pochówki tradycyjne,

j) lokalizację placów gospodarczych, wyizolowanych szpalerami zieleni od pól grzebalnych,

k) realizację ogrodzenia cmentarzy o wysokości min. 1,5 m, w tym:

- w strefie wejściowej - z zastosowaniem formy ażurowej z bramami,

- pozostałe ogrodzenie - trwałe murowane, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 2e, stanowiące ważny element kompozycyjny cmentarzy, łącznie z ekranem różnorodnej zieleni izolacyjnej, w tym zimozielonej,

- ogrodzenie ujednolicić formalnie, w tym istniejące przebudować,

- zaleca się likwidację ogrodzenia wewnętrznego,

- dopuszcza się wykorzystanie żelbetowych elementów prefabrykowanych,

l) tymczasowe gromadzenie odpadów gospodarczych w kontenerach w obrębie placów gospodarczych oraz unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenia wójta na ich wywóz na składowisko odpadów,

m) dostosowanie zespołu cmentarnego dla osób niepełnosprawnych,

n) zachowanie wymogów przeciwpożarowych i obrony cywilnej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) dopuszcza się:

a) wykonanie wejść bocznych, uwzględniając miejsca wyznaczone orientacyjnie na rysunku planu,

b) lokalizację kolumbarium na kameralnych placach lub w linii ogrodzenia,

c) budowę kaplicy,

d) budowę zaplecza administracyjno – gospodarczego,

e) wyznaczenie pól grzebalnych urnowych i placów z kolumbariami, szczególnie w obrębie części terenów nie nadających się do pochówków tradycyjnych, np. na terenach zieleni komponowanej;

4) zaleca się opracowanie zieleni komponowanej o charakterze izolacyjnym lub dekoracyjnym, w tym szpalery drzew i zieleń niska, w szczególności po bokach głównych alei.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków - maksymalnie 10 m,

c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze czerwieni, brązu lub grafitu,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 12 a 45° ,

f) kolorystyka budynków – kolory pastelowe, okładziny kamienne i drewniane w naturalnych kolorach;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) powierzchnia zabudowy netto – max. 10%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%;

3) zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej - ze zjazdów z przyległych dróg:

a) dostęp do terenu 1ZC z ciągu pieszo – jezdnego 2KDPj oraz przez parking 2KS,

b) dostęp do terenu 2ZC z ciągu pieszo – jezdnego 2KDPj oraz z drogi 3KDD,

c) dostęp do terenu 3ZC z placu 1KPO,

d) dostęp do terenu 4ZC z drogi 3KDD.

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 7 pkt 3 uchwały, dla terenu 1ZC i części terenu 2ZC, ujętych w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków jako cmentarze poewangelickie - wiejski i miejski;

2) o których mowa w § 7 pkt 4 uchwały, dla części terenu 2ZC, na której znajduje się stanowisko archeologiczne: Otyń nr 20;

3) o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla części terenów 2ZC, 3ZC i 4ZC, które znajdują się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) urządzenia rekreacji,

b) urządzenia komunikacji wewnętrznej: miejsca parkingowe, ścieżki piesze i rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zaleca się tworzenie zespołów zieleni komponowanej, w tym zimozielonej;

2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej co najmniej w 80%;

3) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy kubaturowej,

b) ogrodzeń;

4) obowiązują odpowiednio ustalenia §9 dotyczące zasad planowania przestrzeni publicznej.

3. Wskaźniki urbanistyczne:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;

2) zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej: ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się wydzielanie:

a) dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z zapisami § 10,

b) nowych zjazdów do dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

5. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1, dla terenów 1ZP i 6ZP oraz części terenów 2ZP, 4ZP i 5ZP, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2, dla części terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 150 m;

3) o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla części terenów 4ZP i 6ZP, które znajdują się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, 1KDD, 2KDD i 3KDD, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDD i 2KDD: 10 m w liniach rozgraniczających,

b) 3KDD: min. 12 m w liniach rozgraniczających;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia §9 dotyczące zasad planowania przestrzeni publicznej.

3. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla części terenów 1KDD, 2KDW i 3KDD, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenów 1KDD, 2KDW i 3KDD, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 150 m;

3) o których mowa w § 7 pkt 4 uchwały, dla części terenu 3KDD, na której znajduje się stanowisko archeologiczne: Otyń nr 20;

4) o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla części terenów 2KDW i 3KDD, które znajdują się w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, 1KDW i 2KDW, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDW: 10 m w liniach rozgraniczających,

b) 2KDW: 5 m w liniach rozgraniczających;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia §9 dotyczące zasad planowania przestrzeni publicznej.

3. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla terenu 1KDW i części terenu 2KDW, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla części terenu 2KDW, która znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 150 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj i 5KDPj, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDPj: 5 m w liniach rozgraniczających,

b) 2KDPj: min. 8 m w liniach rozgraniczających,

c) 3KDPj i 4KDPj: min. 6 m w liniach rozgraniczających,

d) 5KDPj: min. 4 m w liniach rozgraniczających;

2) 2KDPj - wpisuje się wraz z przyległymi terenami parkingów 3KS, 4KS i 5KS oraz terenami zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP, w otwartą przestrzeń publiczną, stanowiącą strefę wejściową cmentarza.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) 2KDPj: obowiązuje wysoki standard wykończenia, szczególnego opracowania wymaga posadzka i oświetlenie;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem kiermaszy świątecznych,

b) zabudowy kubaturowej.

4. Obowiązują ustalenia:

1) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla terenu 3KDPj i dla części terenów 2KDPj, 4KDPj i 5KDPj, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m;

2) o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenu 1KDPj i części terenów 4KDPj i 5KDPj, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPO, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – teren placu wejściowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się gabaryty placu w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren 1KPO wpisuje się wraz z przyległymi terenami drogi wewnętrznej 1KDW i komunikacji 2KS, w otwartą przestrzeń publiczną, stanowiącą strefę wejściową cmentarzy komunalnych, dla której obowiązują odpowiednio ustalenia §9 dotyczące zasad planowania przestrzeni publicznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje wysoki standard wykończenia, szczególnego opracowania wymaga posadzka i oświetlenie;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem kiermaszy świątecznych,

b) zabudowy kubaturowej.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;

2) zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 z drogi 1KDD.

6. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy szer. 50 m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS i 5KS, ustala się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe - tereny komunikacji, w tym miejsca parkingowe;

2) uzupełniające, jedynie na terenie 4KS, które nie przekracza 50% powierzchni terenu – handel detaliczny.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia §9 dotyczące zasad planowania przestrzeni publicznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się zabudowy kubaturowej.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;

2) zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej ze zjazdów z przyległych dróg.

6. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla terenów 1KS, 2KS, 3KS i 4KS oraz części terenu 5KS, które znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 50 m.

§ 29. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenu o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

§ 30. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków sanitarnych PS-1;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza szer. 150 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

Projekt uchwały Rady Gminy w Otyniu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy w Otyniu Nr XLIX/60/10 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, zmienionej uchwałą Rady Gminy w Otyniu Nr V/35/2011 z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/60/10 z dnia 29 września 2010 r. Projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń" uchwalonym uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r., ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r. Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną, a także uchwałą ją zmieniającą, wyznaczono granice obszaru objętego planem oraz ustalono na nim tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną z usługami, mieszkaniową wielorodzinną, usługową, usług sportu i rekreacji, usług publicznych i infrastrukturę techniczną, usługowo – produkcyjną oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, cmentarz, zieleń urządzoną, drogi publiczne, w tym – drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, plac wejściowy, komunikację, w tym parkingi i infrastrukturę techniczną, w tym elektroenergetykę. Wskazano zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów, określono zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz infrastrukturą techniczną. Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), ogłoszono o podjęciu ww. uchwały, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od instytucji lub osób prywatnych. Na podstawie zebranych pism od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych, oraz w oparciu o materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie nie wpłynęło żadne pismo, zawierające uwagi. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 – z późn. zm.) przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego uzyskał stosowne uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowaniu projektu dokumentu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zgodnie z przewidzianymi terminami, nie wpłynęły uwagi i wnioski w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI.79.2011

Rady Gminy w Otyniu

z dnia 28 października 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI.79.2011

Rady Gminy w Otyniu

z dnia 28 października 2011 r.
Zalacznik2.doc

Uwagi

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI.79.2011
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 28 października 2011 r.
Zalacznik3.doc

Zadania