

UCHWAŁA NR VII/42/11

RADY GMINY STARY LUBOTYŃ

z dnia 26 maja 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włósciański, Świerze, Żochowo, Żyłowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII/167/10 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włósciański, Świerze, Żochowo, Żyłowo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/156/09 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 17 grudnia 2009 r., Rada Gminy Stary Lubotyń uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włósciański, Świerze, Żochowo, Żyłowo zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000 i 1: 5 000, stanowiącym załącznik nr 1 (a-o) do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (a-o);
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3.
4. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości.
5. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2.

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) symbole przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych;
 - 6) zwymiarowane odległości;
 - 7) stanowiska archeologiczne będących w ewidencji zabytków oznaczone symbolem AZP;
 - 8) obiekty cenne kulturowo - fortyfikacje z okresu II wojny światowej;
 - 9) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą techniczną;
 - 10) tereny objęte ochroną gruntów leśnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania - poza granicami planu;
 - 2) symbole przeznaczenia terenów - poza granicami planu.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §4;
- 5) **wtórny podział działki** - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, który nastąpi po wejściu planu w życie, zgodny z wymogami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością, w tym m.in. istniejące grunty leśne, oznaczone na rysunku planu, lub wodą powierzchniową;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ganku, wykusza lub innej) nie więcej niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 13) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy (bilbord, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo- reklamowy, maszt itp.). Nośnikiem reklamowym nie jest element systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w gminie, w tym tablice z nazwą ulicy lub wsi, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej;
- 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków oraz wiat;
- 15) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony (w metrach) od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej kalenicy dachu lub w przypadku form płaskich dachu do krawędzi gzymsu lub attyki;
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, związane z mieszkalnictwem, obsługą gospodarstw domowych lub turystyką, z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i usług społecznych, w tym usług publicznych. Nie dopuszcza się działalności związanej z dystrybucją gazu płynnego oraz usług pogrzebowych;

- 18) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny i obiekty usług przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych, w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, nauki, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, a także obiekty administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;
- 19) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 20) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 21) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z zapleczem: dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 22) **zabudowie produkcyjnej i magazynowej oraz składach** - należy przez to rozumieć budynki produkcyjne i magazynowe oraz składy wraz z zapleczem: dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 23) **terenach rolnych** - należy przez to rozumieć grunty rolne, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia, w tym urządzenia w budynkach o maksymalnej wysokości 6 m, i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

§ 4.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN** ;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem **MNu** ;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem **RMu** ;
 - 4) tereny produkcyjno-usługowe - oznaczone symbolem **PU** ;
 - 5) tereny eksploatacji kruszywa - oznaczone symbolem **PG** ;
 - 6) tereny rolne - oznaczone symbolem **R** ;
 - 7) tereny rolne z dopuszczeniem zalesień - oznaczone symbolem **RZL** ;
 - 8) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL** ;
 - 9) tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD** ;
 - 10) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW.**
3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego:
 - 1) tereny komunikacji oznaczone symbolem **KDD**;

- 2) tereny zabudowy z dopuszczeniem usług publicznych oznaczone symbolem **MNu i RMu** ;
- 3) tereny opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki - stanowiska archeologiczne, będące w ewidencji zabytków, oznaczone symbolem AZP.
4. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

§ 5.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 2.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem **KDD** .
3. Ustala się strefę lokalizacji budynków mieszkalnych wskazaną na rysunku planu, której nie należy przekraczać przy budowie nowych budynków mieszkalnych i rozbudowie istniejących. W ww. strefie:
 - 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych;
 - 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 4) w zabudowie zagrodowej zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i budynków inwentarskich. W stosunku do istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich zakazuje się ich dalszej rozbudowy.

§ 6.

1. Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając istniejące i projektowane linie rozgraniczające.
2. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń przyległych do drogi - 1,8 m ponad poziom terenu.
3. Ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt.
5. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów leśnych.
6. Ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%.
7. Maksymalna wysokość cokołu 0,4 m.

§ 7.

1. W stosunku do wolnostojących nośników reklamowych ustala się zasadę jeden nośnik na jednej działce budowlanej oraz ustala się maksymalne wymiary nośnika: 5,0 m wysokości i 6 m² powierzchni.
2. W stosunku do wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje budynków nośników reklamowych ustala się, że powierzchnia ich nie może być większa niż 3 m² .
3. Nośniki reklamowe w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji oraz nie mogą przesłaniać otworów okiennych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenach **RZL i ZL** z wyjątkiem tablic informacyjnych służących obsłudze ruchu turystycznego.

§ 8.

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na całym terenie planu;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach **MN i MNu** ;
- 3) oddziaływanie przedsięwzięć realizowanych na poszczególnych terenach, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustalenia, o którym mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, lokalizacja tych inwestycji będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy również realizacji pozostałych urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z tego zakresu.

2. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 6 niniejszej uchwały,
- 3) zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały;
- 4) nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) nakaz zachowania odległości od rowów melioracyjnych - nie mniej niż 4 m przy realizacji nowych budynków bądź przebudowy istniejących oraz realizacji ogrodzeń;
- 6) nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych.

3. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami odrębnymi, w tym Prawa ochrony środowiska, na terenach:

- 1) MN i MNu, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RMu, które zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się - przepisy §9 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się nakaz stosowania urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami w §13 ust. 9 niniejszej uchwały.

6. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:

- 1) ustala się ochronę i zakaz zabudowy istniejących gruntów leśnych, które znalazły się na terenach planowanej zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązek zachowania części powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu, w tym terenów leśnych wyznaczonych na rysunku planu.

§ 9.

Ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia w pasie o szerokości 40,0 m wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

§ 10.

1. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony stanowisk archeologicznych, będących w ewidencji zabytków, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji - kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż na 0,3 m poniżej poziomu terenu. Uzgodnione zmiany w użytkowaniu terenu oraz planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych) wyprzedzających planowane inwestycje. Zakres tych badań i ich termin określi Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie w/w uzgodnień dla poszczególnych inwestycji.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi, z rygorem zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych, obiektów archeologicznych.

3. Ustala się ochronę konserwatorską obiektu fortyfikacji z okresu II wojny światowej, położonego na terenie 36R. W stosunku do ww. obiektu zakazuje się wyburzania, zmiany historycznej formy ścian i stropu oraz umieszczania na ścianach zewnętrznych nośników reklamowych. Dopuszcza się zabezpieczenie obiektu przed procesami destrukcji i rekonstrukcję.

§ 11.

1. Nie wyznacza się obszarów scaleń oraz podziału nieruchomości. Scalenia i podział nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami podziału na działki określonymi w niniejszej uchwale i w przepisach odrębnych.

2. Scalenia i podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli uwzględnione zostaną:

- 1) linie rozgraniczające tereny wyznaczone na rysunku planu;
- 2) minimalne powierzchnie działek wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielany jest teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów zabudowy;
- 3) minimalna szerokość frontu działek wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dostęp do terenów dróg publicznych lub wewnętrznych wszystkich nowoprojektowanych działek budowlanych;

5) zachowane zostaną wartości użytkowe całego terenu i zapewniony będzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzną o szerokości co najmniej 5,0 m do działek rolnych i leśnych.

3. W planie adaptuje się zastane wielkości oraz szerokości frontu działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach publicznych, na cele budowlane, o ile będą spełniały wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

4. Działki budowlane, z których wydzielono działki pod drogi publiczne lub wewnętrzne zachowują status działki budowlanej, o ile pozostała część działki będzie spełniała wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

5. Minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, uzyskanych w wyniku scalenia gruntów, położonych na terenach oznaczonych symbolami **MN, MNu, RMu i PU** - 70°.

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) drogi poza obszarem planu;
- 2) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane w obszarze planu:
 - a) 01KDD i 02KDD - drogi klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) 03KDW i 04KDW - drogi wewnętrzne - o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 5,0 m i 6,0 m.

2. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 5,0 m przy skrzyżowaniu dróg dojazdowych (**KDD**). W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - co najmniej jedno miejsce parkingowe na każdej działce budowlanej;
- 2) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem usług handlu detalicznego - co najmniej 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce budowlanej.

§ 13.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i nowoprojektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy wszelkich istniejących urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządców sieci.

3. Urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.

4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę :

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych w oparciu o komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę. Do czasu realizacji urządzeń komunalnych - tymczasowo, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne;
- 2) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 3) ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

6. W zakresie odprowadzanie oraz oczyszczania ścieków :

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z obszaru objętego planem do gminnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci, z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów lub oczyszczanie w oparciu o oczyszczalnie przydomowe, przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych;
 - 3) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu w granicach terenów budowlanych
0 funkcji mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem MN, MNu i RMu za wyjątkiem terenów utwardzonych na terenach budowlanych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe. Z powierzchni utwardzonych terenów usługowych, magazynowych
1 produkcyjnych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu i rowów melioracyjnych pod warunkiem podczyszczenia ścieków zgodnie z istniejącymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
 - 5) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.
7. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów, z wywozem docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu - na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarowania odpadami.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :
- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolnostojące, wewnętrzne lub słupowe;
 - 2) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
 - 3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami), na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 4) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
 - 5) projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidzieć rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenie terenu wokół obiektów;
 - 6) w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z indywidualnych źródeł ciepła docelowo z zastosowaniem nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii - energia słoneczna i energia ziemi, kogeneracja. Warunkowo dopuszcza się zastosowanie paliwa stałego o niskiej zawartości siarki.

10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora;
- 2) ustala się docelowe stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami.

§ 14.

Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny objęte niniejszym planem mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy, lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zachowania ładu przestrzennego

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy, jest nie dłuższą niż 12,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m, dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
 - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w stosunku do poziomu terenu - nie więcej niż 1,0 m,
 - formy dachów: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° -45° , dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° -45° oraz dachy o formach płaskich 0° -15° ,
 - forma i kolorystyka elewacji: utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z zalecanym użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień. Stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji. Ustala się zakaz stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,

- kolorystyka dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych kolorystyka tradycyjna: brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
- pokrycie dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;

3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 14,0 m;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33MNu** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa;

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, budynki usługowe oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny, powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100 m²,

d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, ustala się zachowanie istniejącego użytkowania leśnego na terenie działki budowlanej, jako części powierzchni biologicznie czynnej,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno- usługowych i usługowych - 10 m - dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6 m,

- zakaz podpiwniczania budynków,

- poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków:

o funkcji mieszkalnej - nie więcej niż 1,0 m, o funkcji usługowej - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,

- formy dachów: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° -45° , dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° - 45° , dopuszcza się dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° -15° , dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° -45° oraz dachy o formach płaskich 0° -15° , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych i garażowych - utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z zalecanym użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień. Stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji z zakazem stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i siding,
 - kolorystyka dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych kolorystyka tradycyjna: brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
 - pokrycie dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału: 1000 m² ,
 - b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej 0 maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w lit. a,
 - c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 20,0 m;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RMu, 2RMu, 4⁶RMu, 26³²RMu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe, gospodarcze i inwentarskie,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny, powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100 m²,

d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich - 8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków: o funkcji mieszkalnej - nie więcej niż 1,0 m, o funkcji usługowej - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
- formy dachów: dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° -45° , dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° -45° , dopuszcza się dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° -15° , dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° -45° oraz dachy o formach płaskich 0° -15° , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- forma i kolorystyka elewacji: dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich
- utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z zalecanyim użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień. Stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji. Ustala się zakaz stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,
- kolorystyka dachu budynków mieszkalnych: kolorystyka tradycyjna - brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
- pokrycie dachu budynków mieszkalnych: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału - 1500 m² ,

b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w lit. a,

c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 25,0 m;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;

- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §12 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna i magazynowa oraz składy wraz z zielenią izolacyjną oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami,
 - b) zabudowa usługowa, za wyjątkiem usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe, magazynowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poszczególnego obiektu nieprzekraczającej - 200 m²,
 - d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych - 12 m, 2 kondygnacje,
 - maksymalna wysokość budynków magazynowych i magazynowo-gospodarczych - 10 m,
 - poziom posadowienia podłogi parteru budynków usługowych nad poziomem terenu - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° lub dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15°,
 - kolorystyka dachu - przy zastosowaniu dachów pochyłych, stosowanie dachów w kolorystyce tradycyjnej: brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
 - pokrytych dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału - 2000 m²,
 - b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w lit. a,
 - c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 25,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 12 oraz dojazd drogą wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren eksploatacji kruszywa naturalnego - kopaliny pospolitej - przeznaczony na cele terenu i obszaru górniczego w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego; ustanowienie użytkowania górniczego wymaga uzyskania koncesji, o której mowa w przepisach geologicznych i górniczych;
- 2) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem:
 - a) obiektów zakładu górniczego,
 - b) dojazdów wewnętrznych, parkingów, dojazdów,
 - c) urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz rekultywacji terenu powyrobiskowego w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z właściwą decyzją Starosty;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizację ogrodzeń - zgodnie z §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8 oraz z poniższymi ustaleniami:
 - a) gromadzenie nadkładu w sposób usystematyzowany, nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący zmian stosunków wodnych na gruncie,
 - b) usuwanie humusu i przeznaczenie na cele rolnicze gruntów zdegradowanych,
 - c) nakazuje się zabezpieczenie skarp przed osuwaniem poprzez zachowanie odpowiedniego kąta nachylenia;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §12 oraz dojazd drogą publiczną znajdującą się poza obszarem planu.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **36R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia melioracji wodnych,
 - b) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz innymi wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych służącymi produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 7) dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól i lasów.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8RZL, 10RZL, 12[^]13RZL, 15RZL, 18RZL, 19RZL, 22RZL, 24RZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolne,
- b) tereny leśne - planowane;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi gospodarcze,
- b) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe;

3) nie dopuszcza się innego niż wymienionego w pkt 2 przeznaczenia dopuszczalnego;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §5, lokalizację ogrodzeń - §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;

7) dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól i lasów.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZL, 9ZL, 11ZL, 14ZL, 16ZL, 17ZL, 20ZL, 21ZL, 23ZL, 35ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) nieutwardzone dojścia i dojazdy wewnętrzne,
- b) mała architektura,
- c) urządzenia melioracji wodnych,
- d) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, uznawane jako grunt leśny w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się:

- a) grodzenia terenu,
- b) zmiany sposobu użytkowania z leśnego na nieleśny;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych - §7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 6) dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól i lasów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 0%.

§ 24.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 8 grudnia 2005 r.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Janusz Podbielski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1a.pdf

Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1b.pdf

Załącznik Nr 1c do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1c.pdf

Załącznik Nr 1d do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1d.pdf

Załącznik Nr 1e do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1e.pdf

Załącznik Nr 1f do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1f.pdf

Załącznik Nr 1g do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1a.pdf

Załącznik Nr 1h do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1h.pdf

Załącznik Nr 1i do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1i.pdf

Załącznik Nr 1j do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1i.pdf

Załącznik Nr 1k do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1k.pdf

Załącznik Nr 1l do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1l.pdf

Załącznik Nr 1ł do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1ll.pdf

Załącznik Nr 1m do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1m.pdf

Załącznik Nr 1n do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1n.pdf

Załącznik Nr 1o do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.
Zalacznik1o.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARY
LUBOTYŃ W ZAKRESIE FRAGMENTÓW SOŁECTW CHMIELEWO, GAWKI, GUMOWO, PODBIELE,
RZAŚNIK, SULĘCIN SZLACHECKI, SULĘCIN WŁOŚCIAŃSKI, ŚWIERŻE,
ŻOCHOWO, ŻYŁOWO

NIE WNIESIONO UWAG .

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Janusz Podbielski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/42/11
Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja
2011 r.

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY STARY LUBOTYŃ ORAZ ZASAD
ICH FINANSOWANIA**

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym budowę i przebudowę dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych (dróg gminnych i ciągów pieszo-jezdnych) na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa budowli i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późniejszymi zmianami) przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
 - 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych:

- 1) dochody własne Gminy;
- 2) dotacje;
- 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne;
- 4) kredyty, pożyczki preferencyjne;
- 5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz.858 z późniejszymi zmianami).
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4, 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Janusz Podbielski