

**Uchwała Nr X/6111/
Rady Gminy w Starym Lubotyniu
z dnia 3 listopada 2011r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń
w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń
Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami¹) 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 późniejszymi zmianami²), w związku z uchwałą Nr XXXIII/165/10 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/156/09 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 17 grudnia 2009r.

Rada Gminy Stary Lubotyń uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin, 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, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 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 Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113; Nr 117 poz. 679; Nr 134 poz. 777; Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281.

² Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319; Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 123, poz.803; Nr 199, poz.1227; Nr 201, poz.1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz.124; Nr 75, poz.474; Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159; Nr 153 poz. 901.

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości.
5. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 8) 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) granice stref od czynnego cmentarza (50m i 150m);

- 8) linia elektroenergetyczna wraz ze strefą techniczną;
 - 9) tereny objęte ochroną gruntów leśnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) linie wyznaczające istniejące rowy melioracyjne;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania - poza granicami planu;
 - 3) symbole przeznaczenia terenów - poza granicami planu.

§ 3.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, 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 uprawomocnieniu się planu, 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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty wodą powierzchniową lub roślinnością, w tym m.in. istniejące grunty leśne, oznaczone na rysunku planu;
 - 8) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno 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 loggii wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
 - 12) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy (billbord, 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;
 - 13) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków oraz wiat;
 - 14) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony 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. Maksymalna wysokość zabudowy może być określona również liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;

- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 16) **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. Nie dopuszcza się działalności związanej z dystrybucją gazu płynnego oraz usług pogrzebowych;
 - 17) **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 o znaczeniu lokalnym;
 - 18) **zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub inwentarskimi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
 - 19) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z zapleczem: dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
 - 20) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć budynki produkcyjne wraz z zapleczem: dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
 - 21) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa;
 - 22) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty liniowych infrastruktury technicznej za wyjątkiem gminnych oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, stacji uzdatniania wody, elektrowni.
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.

Przeznaczenie terenów

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 z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem **MNu**;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem **RMu**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej – oznaczone symbolem **PU**;
- 4) tereny dróg publicznych, w tym ciągu pieszo-jezdnego, i ich poszerzenia - oznaczone symbolami **KDZ, KDD, KD i KPJ**;
3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego: tereny komunikacji oznaczone symbolem **KDZ, KDD, KD i KPJ**.
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, urządzeń melioracji wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 2.
2. O ile na rysunku planu nie wskazano inaczej, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach od linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných:
 - 1) **KDZ** – 7,0 m;
 - 2) **KDD, KD, KPJ** – 5,0 m.
3. Ustala się strefę lokalizacji budynków mieszkalnych wskazaną na rysunku planu, której granic 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) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MNu) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych;
 - 4) na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (RMu) 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 przesł z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt.
5. Ogrodzenia należy realizować jako ażurowe w co najmniej w 50% powierzchni ogrodzenia.
6. 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.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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 **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 oraz wylesień.
2. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzania do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §12, ust. 6 niniejszej uchwały,
 - 3) zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami §12 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 i 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, na terenach:
 - 1) **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 ust. 1 pkt 3 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 §12 ust. 9 niniejszej uchwały.

6. W zakresie ochrony gruntów leśnych, 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.

§ 9.

Ustala się w strefach od istniejących i projektowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz cmentarza:

- 1) w strefie 50,0 m od granic cmentarza (znajdującego się poza granicami planu), wyznaczonej na rysunku planu w obrębie terenu 15PU, zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowywujących żywność;
- 2) w strefie 150,0 m od granic cmentarza (znajdującego się poza granicami planu), wyznaczonej na rysunku planu w obrębie terenów 14RMu i 15PU, zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych;
- 3) w strefie 15,0 m od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia działania inwestycyjne wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

§ 10.

Scalenia i podziały nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów scaleń oraz podziału nieruchomości. Scalenie 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 budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zabudowy. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielanie działek gruntu 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) nie nastąpi sytuacja, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.
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 na poszerzenie drogi publicznej lub wewnętrznej 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 MNu i RMu – 70°.

§ 11.

Komunikacja

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:
 - 1) drogi poza obszarem planu;
 - 2) drogi publiczne zlokalizowane w obszarze planu:
 - a) 01KDZ - droga klasy zbiorczej – o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m,
 - b) 02KDD, 03KDD – drogi klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - c) 05KD - poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m,
 - d) 04KPJ - ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, z placem manewrowym 12,0x12,0m.
2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, dwukierunkowych, o minimalnej szerokości 2,0 m w pasie drogi zbiorczej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 10,0 m przy skrzyżowaniu drogi zbiorczej (KDZ) z drogą dojazdową (KDD i KD); o długości boków minimum – 5,0 m przy skrzyżowaniu dróg dojazdowych (KDD, KD) i ciągu pieszo-jezdnego (KPJ). W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowych i produkcyjnych, z wyjątkiem usług handlu detalicznego – co najmniej 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 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.

§ 12.

Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

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 lokalne 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 oraz zgodnie z §8 ust. 2;

- 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 bytowych z obszaru objętego planem do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci oraz oczyszczanie ścieków bytowych w oparciu o oczyszczalnie przydomowe, przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych, z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ustala się ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
 - 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 oznaczonych symbolem **MNu** i **RMu**, za wyjątkiem terenów utwardzonych na terenach budowlanych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe. Z powierzchni utwardzonych terenów usługowych 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 za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb 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 gospodarki 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, kontenerowe 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 zmianami³), 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.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

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

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

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

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7÷13MNu** i **17÷19MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa;

³ Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123, Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790, Nr 130, poz. 905, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316, Nr 215, poz. 1664, z 2010 r. Nr 21, poz. 104, Nr 81, poz. 530.

- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
- a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - b) na terenie 7MNu dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków inwentarskich,
 - c) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, budynki usługowe oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - d) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 200m²,
 - e) 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 gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m – dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6m,
 - poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków: o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 1,0m, o funkcji usługowej – nie więcej niż 0,3m. 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: dla 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. 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;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000m²,
 - 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 20,0 m;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §5 ust. 1 i 2, na terenach ze wskazaną na rysunku planu strefą lokalizacji budynków mieszkalnych lokalizacja budynków zgodnie z §5 ust. 3, lokalizacja ogrodzeń – wg §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych – wg §7;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8-9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §11 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1÷6RMu, 14RMu i 16RMu**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie 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 wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i inwentarskimi,
 - c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny lub gospodarczy. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 100m²,
 - d) obowiązek rekultywacji terenu nieczynnego wyrobiska kruszywa naturalnego znajdującego się na terenie 14RMu w zakresie i granicach ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 10m – dwie kondygnacje i poddasze użytkowe
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich - 8m,
 - poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków: o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 1,0m, o funkcji usługowej – nie więcej niż 0,3m. 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 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 w budynkach mieszkalnych: kolorystyka tradycyjna - brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
 - pokrycie dachu w budynkach mieszkalnych: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 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 ust. 1 i 2, na terenach ze wskazaną na rysunku planu strefą lokalizacji budynków mieszkalnych lokalizacja budynków zgodnie z §5 ust. 3, lokalizacja ogrodzeń – wg §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych – wg §7;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8-9;

- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §11 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

16 §

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15PU** ustala się:

- 1)

przeznaczenie podstawowe:

 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane budynki usługowe i budynki produkcyjne,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poszczególnego obiektu nieprzekraczającej – 200m²,
 - 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: 10m - dwie kondygnacje,
 - poziom posadowienia podłogi parteru budynków usługowych nad poziomem terenu – nie więcej niż 0,3m. 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,
 - pokrycie dachu: przy zastosowaniu dachów pochyłych dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiał dachówkopodobny;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z §10 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000m²,
 - b) 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, lokalizacja ogrodzeń – wg §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8-9;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12 oraz §9;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §11 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

Rozdział III

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

§ 17.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne w granicach zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 21/11 z dnia 7 lutego 2011r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy i komunikacji.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 18.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

§ 19.

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 2005r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentu wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia zatwierdzonej uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 27 czerwca 2007r.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR X/61/11
Rady Gminy w Starym Lubotyniu
z dnia 3 listopada 2011r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubo-
tyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin**

Uchwałą Nr XXXIII/165/10 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów ww. sołectw w gminie Stary Lubotyń. Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/156/09 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 17 grudnia 2009 r.

W planie określono zagadnienia zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Ponieważ uchwała w sprawie przystąpienia do opracowania ww. planu została podjęta dnia 25 lutego 2010r., to zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), która weszła w życie z dniem 21 października 2010 r.: „Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...), w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu (...), a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”.

Po uzyskaniu i rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, opracowano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który uzyskał pozytywne opinie oraz uzgodnienia w niezbędnym zakresie. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na

cele nierolnicze i nieleśne dla wnioskowanych przez Wójta Gminy Stary Lubotyń terenów. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu planu złożono uwagę, która została pozytywnie rozpatrzona przez Wójta Gminy Stary Lubotyń, w wyniku czego do projektu planu zostały wprowadzone zmiany wynikające z rozpatrzenia uwagi, a następnie w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko powtórnie wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu planu złożono uwagę, która również została pozytywnie rozpatrzona przez Wójta Gminy Stary Lubotyń, w wyniku czego projekt został powtórnie zmieniony. Po raz kolejny projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu i zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu planu złożono uwagę, która została negatywnie rozpatrzona przez Wójta Gminy Stary Lubotyń, jako uwaga bezzasadna.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku 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.).

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin zgodnie z art.20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie fragmentów ww. sołectw oraz odpowiada zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców ww. miejscowości.

ZAŁĄCZNIK NR 2

do uchwały Nr X/61/11

Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 3 listopada 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

z listy uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stary Lubotyń oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę Gminy Stary Lubotyń

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr X/61/11 z dn. 3.11.3011r.		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	23.08.2011r.	Krystyna Kołota, Koskowo 42, 07-303 Stary Lubotyń	Zmiana §1 ust. 4 pkt 5 projektu planu – poprzez dostosowanie jego brzmienia do obecnie obowiązujących przepisów i uzupełnienie projektu planu o elementy, które z mocy zmienionej treści art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ gminy powinien zamieścić obligatoryjnie, tj. między innymi o zapisy określające minimalną intensywność zabudowy oraz sposób realizacji miejsc do parkowania.	Obszar planu	-	Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie: Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Morgi, Lubotyń-Włóki, Stary Lubotyń, Turobin-Brzozowa, Stary Turobin została podjęta dnia 25 lutego 2010r. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010r. Nr 130, poz. 871): „Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”. W/w ustawa, w tym nowe brzmienie pkt 6 w ust. 2 w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszło w życie z dniem 21 października 2010r.	-	Uwaga nieuwzględniona	-

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Nr X/61/11

Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 3 listopada 2011 r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY STARY LUBOTYŃ ORAZ ZASADY 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, o których mowa w ust. 1, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, a także mogą obejmować budowę przewodów lub urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. 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).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675) oraz ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu gminy zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy
w Starym Lubotynie