

Uchwała Nr XX/116/12
Rady Gminy w Starym Lubotyniu
z dnia 18 października 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami ¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr VII/40/11 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/156/09 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 17 grudnia 2009 r.,

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 wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo 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 (arkusze od A do G) 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) 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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 2003 r. 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; z 2012 r. poz. 567.

- 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;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 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;
 - 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 10) zasad sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury.

§ 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 zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole przeznaczenia terenów – oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna, tylna linia lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 6) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych;
 - 7) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 8) stanowisko archeologiczne będących w ewidencji zabytków;
 - 9) obiekt cenny kulturowo - fortyfikacje z okresu II wojny światowej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania -

- poza granicami planu;
- 2) symbole przeznaczenia terenów - poza granicami planu;
- 3) oznaczenie stanowiska archeologicznego symbolem AZP;
- 4) tereny zdrenowane.

§ 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) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
 - 7) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
 - 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra;
 - 11) **nieprzekraczalnej tylnej linii lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metr, zlokalizowaną w głębi działki budowlanej;
 - 12) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy: billboard, 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) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć 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 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, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę pomieszczeń technicznych w tym centrali wentylacyjnej, klimatyzacyjnej i kotłowni; maksymal-

na wysokość zabudowy może być określona również liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;

- 15) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
 - 16) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 17) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynku obejmującą całą powierzchnię budynku z wyjątkiem: powierzchni elementów budowlanych takich jak podpory, kolumny, filary, szyby, kominy, a także z wyjątkiem powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne i instalacje ogólnobudowlanych powierzchni komunikacji takich jak klatki schodowe, dźwigi, przenośniki;
 - 18) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°;
 - 19) **budowlach rolniczych** - należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu;
 - 20) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne wraz z ich obudową (w tym budynkami niezbędnymi do funkcjonowania tych urządzeń) i obiekty liniowe z zakresu: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa;
 - 21) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej za wyjątkiem zbiorczej oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, stacji uzdatniania wody, elektrowni, elektrociepłowni oraz urządzeń wytwarzających energię z źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV.
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:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczone symbolem **MNu**;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług - oznaczone symbolem **RMu**;
 - 3) tereny rolne - oznaczone symbolem **R**;
 - 4) teren rolny i/lub infrastruktury technicznej - kanalizacji - oznaczony symbolem **RK**;
 - 5) tereny lasu - oznaczone symbolem **ZL**;
 - 6) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**,
 - 7) tereny poszerzenia dróg publicznych - oznaczone symbolem **KD**;
 - 8) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.
3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny komunikacji oznaczone symbolami: **01KD**, **02KD**, **05KD** i **08KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny komunikacji oznaczone symbolami **07KDD**, **09KDD**, **04KD**, **10KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny oraz tereny opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki - stanowisko archeologiczne, będące w ewidencji zabytków, oznaczone granicą.
5. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych teren oznaczony symbolem **RK**.
6. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z za-

kresu urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz 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.
2. Ustala się nieprzekraczalną, tylną linię lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wskazaną na rysunku planu.
3. Ustala się strefę lokalizacji budynków mieszkalnych wskazaną na rysunku planu, granic 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, gospodarczych i garaży;
 - 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków inwentarskich oraz budowli rolniczych.W stosunku do istniejących budynków inwentarskich zakazuje się ich dalszej rozbudowy.

§ 6.

1. Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu.
2. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń przyległych do drogi - 1,8 m ponad poziom terenu.
3. Ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przeszł z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt.
5. Ogrodzenia należy realizować jako ażurowe 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.
4. Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenach **ZL** z wyjątkiem tablic informacyjnych służących obsłudze ruchu turystycznego.

§ 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**, za wyjątkiem urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
 - 3) oddziaływanie instalacji realizowanych na poszczególnych terenach, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 4) zakazy, o którym mowa w pkt 1 i 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
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 §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) możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 6) możliwość zabudowy terenu zdrenowanego po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
 - 7) nakaz zachowania odległości od rowów melioracyjnych – nie mniej niż 4,0 m przy budowie nowych budynków, bądź rozbudowie istniejących oraz - nie mniej niż 1,5 m przy budowie ogrodzeń;
 - 8) 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 oznaczonych symbolem **RMu**, które zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej oraz na terenach oznaczonych symbolem **MNu**, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się nakaz stosowania urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 9 niniejszej uchwały.
 5. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 2) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów leśnych oznaczonych symbolem **ZL**,
 - 3) w stosunku do istniejących drzew nie wymienionych w pkt 2 i nie będących drzewami owocowymi, ustala się ich zachowanie za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnych do zrealizowania obiektu budowlanego wraz z dojazdem i placem gospodarczym na terenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego, będącego 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 archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych) wyprzedzających planowane inwestycje. Zakres tych badań i ich termin określi wojewódzki konserwator zabytków na etapie ww. uzgodnień dla poszczególnych inwestycji.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi, z rygiorem 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 **11RK**. 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.

§ 10.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną zachowane następujące warunki:
 - 1) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zabudowy. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie: pod drogę wewnętrzną wg §12, ust. 3 oraz pod urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek, w stosunku do pasa drogowego, położonych na terenach oznaczonych symbolem **MNu**, **RMu** – 70°;
 - 4) zachowane zostaną wartości użytkowe całego terenu i zapewniony będzie dostęp do terenów dróg publicznych lub wewnętrznych wszystkich nowoprojektowanych działek gruntu.

§ 11.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zabudowy i zgodnie z ust. 2 i 3. W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od budowli lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości nowotworzonej działki budowlanej o nie więcej niż 10%.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1:
 - 1) 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,
 - 2) pod drogę wewnętrzną wg §12, ust. 3,
 - 3) pod urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych nie spełniających parametrów – minimalnej powierzchni działki budowlanej– ustalonych w przepisach szczegółowych dla nowotworzonych działek budowlanych, dla działek z których wydzielono działki gruntu na poszerzenie drogi publicznej. Działki te zachowują status działki budowlanej o ile pozostała część działki będzie spełniała wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

§ 12.

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:
 - 1) drogi publiczne poza obszarem planu;
 - 2) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane w obszarze planu:
 - a) 07KDD - droga klasy dojazdowej – o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) 09KDD - droga klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 do 10,0 m, wg rysunku planu,
 - c) 01KD, 02KD, 05KD, 08KD - poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej - o szerokościach w liniach rozgraniczających od 3,0 do 11,0 m, wg rysunku planu,
 - d) 10KD - poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 2,0 do 3,0 m, wg rysunku planu,
 - e) 04KD - poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 2,0 m,
 - f) 03KDW – droga wewnętrzna - o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - g) 06KDW – droga wewnętrzna - o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 10,0 m przy skrzyżowaniu dróg dojazdowych z drogą zbiorczą oraz o długości boków minimum 5,0 m przy skrzyżowaniu dróg dojazdowych z drogą lokalną. W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach własnej inwestycji:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej jedno miejsce parkingowe na lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej - co najmniej jedno miejsce parkingowe na budynek mieszkalny;
 - 3) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem usług handlu detalicznego - co najmniej 2 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 4) dla funkcji usługowych handlu detalicznego - co najmniej 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej.

§ 13.

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 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 ustaleniami szczegółowymi, 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 budowlanych do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci 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 bytowych z obszaru objętego planem do gminnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci, a także do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych, z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;
 - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
 - 3) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNu** i **RMu**, za wyjątkiem terenów utwardzonych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe. Z powierzchni utwardzonych terenów usługowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu i rowów melioracyjnych pod warunkiem pod-

- czyszczenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 4) 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 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, kontenerowe lub słupowe. W przypadku realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w strefie 15,0 m wzdłuż tych linii (po 7,5 m od osi linii), działania inwestycyjne na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) ustala się, że przyłączenie obiektów budowlanych do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym 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;
 - 4) 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;
 - 5) 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. 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.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem realizacji i użytkowania tymczasowych urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, do czasu realizacji urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej docelowych wg § 13.

§ 15.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

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

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

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

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MNu i 10MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: 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;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe o funkcji związanej z mieszkalnictwem, obsługą gospodarstw domowych i turystyką, w tym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła i usług społecznych. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzenny:
 - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki usługowe oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako dobudowana do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 100m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,08,
 - g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10m - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży - 6m,
 - h) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu,
 - dla budynków o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 1,0m,
 - dla budynków o funkcji usługowej – nie więcej niż 0,3m; ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym w budynkach usługowych,
 - i) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy pochyłe, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,
 - dla budynków usługowych dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - dla pozostałych budynków dachy pochyłe, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - j) kolorystyka dachu budynków: przy zastosowaniu dachów pochyłych kolorystyka tradycyjna: brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
 - k) pokrycie dachu budynków: przy zastosowaniu dachów pochyłych pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - l) forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych:

- zaleca się tradycyjne formy wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujące do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień,
 - ustala się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji,
 - zakazuje się stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,
- m) 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;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 20,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m² i zgodnie z §11;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ład 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;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §9;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §12 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RMu, 3RMu, 6RMu, 12RMu i 13RMu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa to jest: budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub inwentarskimi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, budowle rolnicze oraz dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura oraz urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym. Dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub w budynku gospodarczym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku. W lokalu użytkowym możliwa jest lokalizacja usług związanych z mieszkalnictwem, obsługą gospodarstw domowych, rolnictwem, w tym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i usług społecznych. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6, nie mniej niż 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych - 10m - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i inwentarskich - 8m,
 - f) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu: dla budynków o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 1,0m, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym w lokalach użytkowych,
 - g) formy dachu:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe pochyłe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,
- dla pozostałych budynków dachy pochyłe, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
- w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- h) kolorystyka dachu budynków mieszkalnych: tradycyjna - brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
- i) pokrycie dachu budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- j) forma i kolorystyka elewacji budynków:
 - zaleca się tradycyjne formy wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujące do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień,
 - ustala się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji,
 - zakazuje się stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,
- k) 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;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §10 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 25,0 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1500 m² i zgodnie z §11;
- 5) 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;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §9;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §12 oraz dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 4R, 8R i 14R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne - grunty rolne takie jak: użytki rolne, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu, gospodarstwa rolne, w tym: budynki mieszkalne oraz budynki służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz budowlę rolnicze, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,2, nie mniej niż 0,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - 10m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe - budynki mieszkalne,
 - 8m – budynki gospodarcze i inwentarskie,

- f) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 1,0m,
- g) formy dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,
 - dla pozostałych budynków dachy pochyłe, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich 0°-15°,
- h) kolorystyka dachu budynków mieszkalnych: tradycyjna - brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
- i) pokrycie dachu budynków mieszkalnych: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- j) forma i kolorystyka elewacji budynków:
 - zaleca się tradycyjne formy wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujące do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień,
 - ustala się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji,
 - zakazuje się stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym, różowym i niebieskim,
 - zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej;
- 3) 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;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 6) dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza terenem planu.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11RK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolne: grunty rolne takie jak: użytki rolne, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, grunty zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, budowle rolnicze, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, z towarzyszącymi budowlami infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,
 - b) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej - kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz innymi wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych służącymi produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego::
 - a) budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,2, nie mniej niż 0,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 6m,
 - f) formy dachów: pochyłe, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - g) kolorystyka dachu budynków: przy zastosowaniu dachów pochyłych kolorystyka tradycyjna - brązowy, pomarańczowy, bordowy, ciemnoczerwony,
 - h) pokrycie dachu budynków: przy zastosowaniu dachów pochyłych pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

- i) kolorystyka elewacji: stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji;
- 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;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 8) dojazd drogą publiczną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5ZL** i **7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i grodzienia terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych wg §7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §8;
- 5) dojazd drogą publiczną zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

§ 21.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym na podstawie: Decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 32/2012 z dn. 16 maja 2012 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 22.

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., zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Budziszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo zatwierdzonego uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 26 maja 2011 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włościański, Świerże, Żochowo, Żyłowo zatwierdzonego uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 26 maja 2011 r.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Starym Lubotynie

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/116/12
Rady Gminy w Starym Lubotyniu
z dnia 18 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo

Uchwałą Nr VII/40/11 z dnia 26 maja 2011 r. Rada Gminy w Starym Lubotyniu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo. Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), 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 w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej 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, w tym m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnej. Dla drogi klasy dojazdowej położonej w terenie zabudowanym, oznaczonej symbolem 9KDD ustalono szerokość w liniach rozgraniczających ten teren od 9 do 10 m, ze względu na usytuowanie w obrębie obszaru istniejącej zabudowy i braku możliwości wydzielienia terenu drogi o szerokości 10 m na całym odcinku znajdującym się w granicach planu miejscowego.

Po uzyskaniu i pozytywnym rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, opracowano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu uzyskano pozytywne uzgodnienia w niezbędnym zakresie oraz uzyskano również niezbędne opinie projektu planu, w wyniku uzyskanych opinii i informacji projekt planu został poprawiony 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 nie złożono uwag.

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 wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo 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 XX/116/12

Rady Gminy w Starym Lubotyniu

z dnia 18 października 2012r.

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARY LUBOTYŃ W ZAKRESIE FRAGMENTÓW WSI KOSKOWO, LUBOTYŃ-KOLONIA, LUBOTYŃ-WŁÓKI, ROGOWO-FOLWARK, ROGOWO STARE, SULĘCIN SZLACHECKI, ŻOCHOWO

NIE WNIESIONO UWAG

Przewodniczący Rady Gminy
w Starym Lubotyniu

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Nr XX/116/12

Rady Gminy w Starym Lubotynie

z dnia 18 października 2012 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 wykup terenu pod drogi publiczne i budowę tych dróg oraz budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i dróg publicznych.

§ 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