RADA GMINY FILIPÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Filipów Drugi w Gminie Filipów

Zawartość teczki:

1.Treść uchwały Rady Gminy Filipów

2. Dwa rysunki planu w skali 1:1000 i 1: 2000

3.Załącznik Nr 3 do uchwały zawierający:

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opublikowano w:
Dz. Urz. Woj. Podlaskiego
Nr 10, poz. 207
z dnia 29 stycznia 2010r.

Filipów 2009 - 2010r.

Uchwała Nr XXVIII/183/09

Rady Gminy Filipów

z dnia 30 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Filipów Drugi w Gminie Filipów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237; Nr 220, poz.1413), uchwały Nr XVI/103/08 Rady Gminy Filipów z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Filipów Drugi w Gminie Filipów oraz uchwały zmieniającej nr XXV/161/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Filipów" uchwalonym uchwałą Nr VII/44/07 Rady Gminy Filipów z dnia 16 sierpnia 2007 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Filipów Drugi w Gminie Filipów, zwany dalej „planem".

§ 2. Granicami planu objęto dwa tereny części wsi Filipów Drugi, o łącznej powierzchni ok.117 ha, przyległe do zachodniego brzegu jeziora Białe z pozostałych stron ograniczone terenami rolnymi.

§ 3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunków planu Nr 1 i Nr 2, stanowiących załączniki Nr 1 – w skali 1: 1000 i Nr 2 – w skali 1: 2000;

3) załącznika Nr 3 zawierającego:

   a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

   b) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;

2) stworzenie warunków do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, rekreacji indywidualnej, usług turystyczno-wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych;

3) kształtowania harmonijnego krajobrazu przyrodniczo – kulturowego;

4) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunkach planu symbolem ML;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem MP;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunkach planu symbolem MNU;

5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem U;

6) tereny usług tutystyczno-wypoczynkowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem UT;

7) teren usług sportowo– rekreacyjnych, oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem US;

8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem RM;

9) tereny rolne, oznaczone na rysunkach planu symbolem R;

10) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunkach planu symbolem ZN;

11) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem ZL;

12) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem ZLd;

13) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunkach planu symbolem WS,

14) tereny gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem KD;

15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysynkach planu symbolem KDW;

16) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem CXP;

17) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem CP.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby regulacji wymienionych w art.15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunkach planu jako ściśle obowiązujący i określony:

1) granice terenu objetego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o róznym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – określone symbolem cyfrowo-literowym lub literowym;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) granice Obszarów Chronionego Krajobrazu;

5) granicę 100-metrowej strefy ochronnej jeziora.

§ 7. Ustala się, że:

1) granice opracowania planu stanowią równocześnie ściśle określoną linię rozgraniczającą;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania opierające się o granice geodezyjne lub wyznaczone w niniejszym planie - mogą ulec przesunięciu o 2 m w każdą stronę lub zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych - bez zmiany niniejszego planu;

3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu - zasady podziału na działki budowlane - wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne pod warunkiem zachowania wymogów określonych w §14 niniejszej uchwały;

4) oznaczenie liniowe urządzeń sieciowych określają zasadę i orientacyjny przebieg, który może być korygowany na etapie projektu budowlanego.

§ 8. Ustala się definicję pojęć ujętych w niniejszej uchwale:

1) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają

lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć granicę, której nie może przekroczyć obrys głównej bryły budynku z dopuszczeniem wysunięcia maksymalnie o 1,0 m części budynku tj.: schody zewnętrzne, tarasy, balkony; okapy, dobudowane garaże;

4) linie rozgraniczające terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny, wyrażony procentowo, stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

6) udział powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć maksymalny, wyrażony procentowo, stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych (liczony po obrysie zewnętrznym) położonych w obrębie działki do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

7) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granice terenu, do którego inwestror posiada tytuł prawny;

8) usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej –należy przez to rozumieć działalność nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i stanu środowiska; są to między innymi usługi: handlu detalicznego, krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwo finansowe, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych lub inne o podobnym zakresie uciążliwości;

9) zabudowa rezydencjonalna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o powierzchni zabudowy powyżej 200 m^2, o podwyższonych standardach wykończenia budynków w otoczeniu bogatego zagospodarowania ogrodowego realizowana na działkach o powierzchni min. 2500 m^2;

10) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – budynki letniskowe do okresowego wypoczynku rodzinnego – definicja zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz.690 z późn.zm.) wraz z terenem rekreacji i wypoczynku;

11) zabudowa mieszkaniowo- pensjonatowa – obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi gościnnych, świadczący dla swoich klientów codzienne wyżywienie, zapewniający możliwość zamieszkania dla właściciela i pracowników pensjonatu;

12) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne);

13) gospodarstwo rolne – należy przez to rozumieć grunty rolne oraz inne grunty, o areale nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, które stanowią zorganizowaną całość wraz z budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarstw rolniczych, inwentarzem żywym lub martwym, zasobami siły roboczej i pociągowej, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem działalności rolniczej.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. Zakłada się rozwój terenów zabudowy w dostosowaniu do wykształconych układów przestrzennych wsi oraz zachowanie wymogów ładu przestrzennego.

2. Utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego dróg oraz funkcji poszczególnych terenów zgodnie z określonymi na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego, dla każdego z wydzielonych terenów, zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez ustalenie linii zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 10. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Obszarów Chronionego Krajobrazu: „Dolina Błędzianki", ustanowionego rozporzadzeniem Nr 16/05 z dnia 25 lutego 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego Nr 54, poz.729 z dnia 8 marca 2005 r. ze zm. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 63/05 z dnia 21 lipca 2005 r.) i „Dolina Rospudy" ustanowionego rozporzadzeniem Nr 17/05 z dnia 25 lutego 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego Nr 54, poz.730 z dnia 8 marca 2005r. ze zm. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 63/05 z dnia 21 lipca 2005 r), na których obowiązują m.in.:

1) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

3) zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;

4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

6) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

7) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Na terenach objętych granicami planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3. W celu ochrony urzadzeń wodnych ustala się:

1) wzdłuż rowów melioracyjnych oraz innych urzadzeń wodnych nakazuje się wydzielenie nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej ich eksploatację;

2) przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej nakazuje się zachowanie równowagi przyrodniczej i różnoródności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych;

3) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być być uzgadniane z ich zarządcą.

4. Zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

2) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gminnego planu gospodarowania odpadami;

3) grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren;

4) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;

5) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej oraz odprowadzania wód i ścieków ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

6) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych paliw znacznie obciążających atmosferę tj. węgla kamiennego, koksu;

5. W granicach planu nie występują obiekty, zabytki kultury i przyrody (głazy narzutowe, pomniki przyrody), dla których należałoby ustanowić dodatkowe strefy ochronne.

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

1) teren objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską;

2) w granicach planu nie występują zabytki budownictwa wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

3) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

4) W granicach opracowania planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne;

5) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

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

b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

c) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Suwałach lub wójta gminy.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

1) dróg publicznych;

2) dróg wewnętrznych, będących własnością komunalną.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenie w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych rozdział III i IV niniejszej uchwały.

3. W zagospodarowaniu terenów zabudowy wsi należy uwzględnić oświetlenie terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, występuje w południowej części działki nr geod. 93/2 (nieczynnej żwirowni), wyznaczony na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

1) obszarowi wymienionemu w ust.1 należy przywrócić wartość przyrodniczą poprzez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych. Rekultywację prowadzić w kierunku zalesienia.

2. Ustala się piorytet wymagań ochrony przyrody określony w § 10 terenów objętych granicami Obszrów Chronionego Krajobrazu „Dolina Błędzianki" i „Dolina Rospudy".

3. Na obszarach objętych granicami opracowania planu nie występują tereny górnicze, oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

1) w budynkach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej: jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami lub usługami itp. przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników obiektów;

2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób lub o zatrudnieniu powyżej 15 pracowników przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a dokumentację budowlaną uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;

3) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobę/dobę) odległość studni od budynków nie powinna przekraczać 800 m;

4) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

5) układ projektowanych i modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:

a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

5. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

1) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;

2) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) infrastruktura wodociągowa winna zapewniać zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziałach III i IV uchwały nie stanowią inaczej:

1) zabudowa mieszkaniowo - pensjonatowa:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

4) zabudowa rekreacji indywidualnej:

a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.

5) w wypadku sytuowania działki na zakończeniu sięgacza lub na zewnętrznym łuku drogi szerokość działki należy przyjmować na nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) kąty granic działek budowlanych do pasów drogowych powinny być zblizone do kata 90°.

3. W celu regulacji prawnej wskazane jest łączenie działek wchodzących w skład poszczególnych dróg publicznych.

4. Na terenach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W stumetrowej strefie ochronnej jeziora, wyznaczonej na rysunkach planu granicą strefy ochronnej, zabrania się:

1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, urządzeń infrastruktury technicznej;

2) niszczenia lub uszkadzania brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody, budowli lub murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi;

3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;

4) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływajacej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;

5) grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,50m od linii brzegowej jeziora, a także zakazywania lub uniemozliwiania przechodzenia przez ten teren.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1) powiązania z układem zewnętrznym poprzez gminne drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejących i projektowanych dróg:

a) gminnych– lokalnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem KD,

b) wewnętrznych– oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDW,

c) ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych symbolem CXP;

3) ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;

4) liość miejsc parkingowych projektować wg. poniższych wskaźników:

a) dla zabudowy przewidującej wymajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe,

b) dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe,

c) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami – min.3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni usługowej,

d) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 25 m^2 powierzchni usługowej,

e) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – min. 2 miejsca na 1 domek.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych gminnych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod inne funkcje, za wyjątkiem terenów leśnych, za zgodą właściciela terenu.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody do potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych i technologicznych należy projektować z lokalnej sieci wodociągowej z podłączeniem do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń;

2) w wypadku kolizji istniejących sieci z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

4. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania ścieków:

1) docelowo projektuje się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitranej;

2) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych gminnych i wewnętrznych; dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach rolnych oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod inne funkcje, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL i Zld;

3) do chwili budowy gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych np. przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą okresowo wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanych przewoźników;

4) zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

1) wody opadowe z terenów budowlanych należy odprowadzać powierzchniowo i zagospodarować w obrębie własnych działek;

2) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system melioracyjny;

3) jakość odprowadzanyc ścieków do obiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

1) zasady usuwania odpadów określa gminny plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów o odpadach;

2) na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku stosownie do potrzeb obiektu.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie ogrzewania:

1) ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych planuje się w oparciu o własne indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisjii zanieczyszczeń do powietrza;

2) zaleca się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych lub ogrzewanie elektryczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła i inne ekologiczne źródła ciepła.

8. Ustala się następujące zasady zapotrzebowania w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);

2) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych SN/nn należy traktować jako orientacyjną; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;

3) zaleca się, aby wszystkie obiekty były podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

4) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

5) przewiduje się oświetlenie dróg publicznych obsługujących tereny zabudowane; w pasach drogowych przewidzieć rezerwę terenu pod linie energetyczne komunalne i oświetleniowe;

6) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi; proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na rysunku planu należy traktowac jako postulowane, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;

7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami przebudowy podanymi przez administratora sieci.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o projektowane odgałęzienia sieci telekomunikacyjnej;

2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako linie podziemne w liniach rozgraniczających dróg;

3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi podanymi przez administratora sieci;

4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urzadzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy podanymi przez administratora sieci;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych poza terenami publicznymi za zgodą właściciela terenu.

10. Ustalenia ogólne dotyczące zaopatrzenia w media:

1) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikajacą z zaspokojenia zapotrzebowania na media;

2) dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych bez potrzeby zmian ustaleń niniejszego planu;

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1) tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) działki, na których powstały budynki i budowle powstałe bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia na budowę winne być rozebrane lub przeniesione na tereny do tego przeznaczone w niniejszym planie, w ciągu jednego roku od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu;

3) na terenach przewidzianych pod drogi lub ich poszerzenia nie należy zakładać upraw wieloletnich.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH

§ 18. W projektach budowlanych należy uwzględniać:

1) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

2) ustalenia ogólne podane w § 10, § 13, § 14, § 15 i § 16;

3) przepisy odrębne.

§ 19. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 11ML, o łącznej powierzchni 8,41 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole i zadaszenia o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, mała architektura ogrodowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej – zgodnie z rysunkiem planu, dla zabudowy gdzie nie zostały wrysowane linie zabudowy należy je lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi;

2) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej od strony drogi, z której projektuje się wjazd na działkę;

3) obsługa komunikacyjna działek z terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;

4) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4;

5) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; dopuszcza się realizację garażu w połączeniu z budynkiem rekreacji indywidualnej;

6) udział powierzchni zabudowy działki 10%;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym 2/3 tej powierzchni przewidzieć pod zadrzewienie, zakrzaczenie lub zalesienie;

8) wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) max 0,1 dla terenów oznaczonych symbolami 6ML, 7ML,

   b) max 0,2 dla terenu oznaczonego symbolem 1ML, 3ML, 4ML, 5ML, 11ML;

9) na terenach działek, od strony dróg, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną;

10) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

11) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 60 cm;

2) rzut głównej bryły budynku – oparty na prostokącie, z możliwością dobudowanej werandy, garażu, tarasu;

3) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 40 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii elewacji frontowej budynku;

4) budynki realizowane bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z wykończeniem elewacji z materiałów tradycyjnych: tynki, deskowania, w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

5) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, z możliwością naczółków, lukarn, wykuszy nakrytych dwuspadowymi daszkami, okna połaciowe, okna typu „wole oczka", kąt nachylenia głównych połaci dachu 350- 450; kalenicowe ustawienie względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;

6) pokrycia dachowe budynków drewnianych - gontem lub wiórem, murowanych blachą powlekaną, dachówką ceramiczną, cemenetową lub bitumiczną w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

7) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy max. 4,0 m; geometrii dachu – nie ustala się.

§ 20. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZN, o powierzchni 0,75 ha.

1. Przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Zakaz wszelkiej zabudowy i ingerencji w środowisko przyrodnicze.

§ 21. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MP, o powierzchni 0,26 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - pensjonatowa,

2) funkcje uzupełniające: budynki o funkcji gospodarczo-garażowej, wiaty, deszczochrony, zadaszenia wypoczynkowo-rekreacyjne, mała architektura ogrodowa,

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rezydencjonalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej;

2) udział powierzchni zabudowy działki 12%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 75%, w tym ½ tej powierzchni przeznaczona pod zadrzewienie, zakrzaczenie lub zalesienie;

4) wkaźnik intensywności zabudowy max. 0,2;

5) ogrodzenia działki od strony gminnej drogi publicznej o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

6) obsługa komunikacyjna działki z terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD;

7) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami §1 6 ust. 1 pkt 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:

a) główna bryła budynku winna być rozwiązana na rzucie prostokąta bądź złożonych prostokątów w kształcie litery U lub L,

b) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 10,0 m,

c) poziom posadowienia parteru do 60 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii elewacji frontowej budynku,

d) geometria dachu: dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, kalenicowe ustawienie budynku względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę, w przypadku dachu wielospadowego kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej części budynku;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej – budynki jednokondygnacyjne, wysokość zabudowy: do 3,0 m od poziomu terenu do okapu, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu 35° - 45°.

4. Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających wymogów ust. 3.

§ 22. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U, o powierzchni 0,05 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) funkcja budynku usługowego: usługi nieuciążliwe np. mała gastronomia, wyroby pamiątkarskie, wypożyczalnia sprzętu turystyczno-sportowego, informacja turystyczna itp.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) na wydzielonej działce może być zlokalizowany jeden budynek o funkcji podstawowej;

3) udział powierzchni zabudowy działki 25%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

5) wkaźnik intensywaności zabudowy max. 0,25;

6) obsługa komunikacyjna działki z terenu gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD;

7) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt. 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) budynek parterowy, o wysokości całkowitej do 7,0 m,

2) dach budynku- wysoki, symetryczny, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°, kalenicowe ustawienie względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę.

§ 23. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 10 MNU i 16MNU, o łącznej powierzchni 0,54 ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

2) funkcja uzupełniająca: wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowy lub magazynowo-składowy służący funkcji usługowej lub budynek o połączonych funkcjach.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg przyległych;

2) udział powierzchni zabudowy działki 20%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;

4) wskaźnik intensywaności zabudowy max. 0,2;

5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ogrodzenia działki od strony gminnej drogi publicznej o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

7) obsługa komunikacyjna działek z terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 9KDW, 10KDW;

8) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt. 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub dobudowana do budynku o funkcji mieszkalnej lub uzupełniającej;

2) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej:

a) rzut głównej bryły budynku oparty na prostokącie lub w postaci połączonych prostokątów; wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 10,0 m,

b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, kalenicowe ustawienie względem drogi, z której projektuje się wjazd na działkę, w przypadku dachu wielospadowego kierunek

kalenicy obowiązuje dla dominującej części budynku;

3) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy - budynek jednokondygnacyjny, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°;

4) uciążliwość usługi nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 24. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 12 UT, o powierzchni 0,93 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyczno – wypoczynkowych, ogólnodostępny;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja budynku do obsługi plaży, pawilonu higieniczno-sanitarnego, hangaru na łodzie pływające, kuchni turystycznych, wiat grillowych oraz plaży trawiastej, boisk sportowych, pola namiotowego itp. zaliczanych urządzeń turystyczno-wypoczynkowych.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w odległości 100 m od linii brzegowej Jeziora Białe, za wyjątkiem hangaru na łodzie pływające;

2) dostęp komunikacyjny terenu 12UT z drogi wewnętrznej 9KDW;

3) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, poza 100 m strefą ochronną jeziora, przyjmując wskaźnik 1mp na 5 użytkowników;

4) udział powierzchni zabudowy 10%;

5) ustala się konieczność zachowania 70 % powierzchni biologicznie czynnej, w skład której powinny wchodzić między innymi :trawiaste boiska i nieuywardzone place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;

6) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostu do cumowania łodzi pływających, o długości do 20 m wgłąb jeziora;

7) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;

8) zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem 12UT na działki budowlane.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) główna bryła zabudowy kubaturowej rozwiązana na rzucie prostokąta, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: jak tynki, cegła, kamień, szalowania drewniane;

2) budynki parterowe, wysokość do 3,50, m ściana frontowa budynku;

3) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczny, bez przesunięć w pionie i poziomie, kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;

4) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

5) zadaszenia elementów małej architektury winne posiadać dachy, daszki o kącie nachylenia połaci 30°- 45°;

6) zakazuje się lokalizowania domków campingowych.

§ 25. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 13UT, o powierzchni 0,48 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyczno-wypoczynkowych- obejmujący plażę trawiastą;

2) funkcja uzupełniająca: obiekty małej architektury, ścieżki rekreacyjno – sportowe;;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dostęp komunikacyjny do terenu 13UT z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 14 CXP;

2) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostu o długości do 10 m wgłąb jeziora;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

4) obiekty higieniczno-sanitarne należy zabezpieczyć na terenie oznaczonym symbolem 14 US;

5) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;

6) teren położony w strefie ochronnej jeziora, dla którego obowiązują ustalenia § 15, za wyjątkiem dopuszczenia funkcji uzupełniającej terenu.

§ 26. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 14 US, o powierzchni 0,39 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie postawowe: teren usług sportowo – rekreacyjnych;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego przewiduje się obiekty takie jak: pawilon higieniczno-sanitarny, urządzenia sportowe tj. boiska do gier małych, wiaty grillowe i zadaszenia wypoczynkowe, miejsca carawaningowe, miejsca parkingowe i inne obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w odległości 100 m od linii brzegowej Jeziora Białe;

2) dostęp komunikacyjny terenu 14US z dróg wewnętrznych 10 KDW i 9KDW;

3) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, poza 100 m strefą ochronną jeziora, przyjmując wskaźnik 1mp na 5 użytkowników

4) udział powierzchni zabudowy działki 20%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

6) ogrodzenia działki od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) zabudowa kubaturowa rozwiązana na rzucie prostokąta lub złożonych prostokątów; bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: jak tynki, cegła, kamień, szalowania drewniane;

2) wysokość zabudowy : jednokondygnacyjna, o wysokości 4,0 m do okapu dachu; z możliwością wykorzystania poddasza na cele gospodarcze;

3) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczne, bez przesunięć w pionie i poziomie, kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;

4) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

5) zadaszenia elementów małej architektury winne posiadać dachy, daszki o kącie nachylenia połaci 30°- 45°.

§ 27. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 RM.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;

2) funkcja uzupełniająca: garaże dla potrzeb własnych, budynki i budowle oraz urządzenia służące produkcji rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej,

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległościach min 5,0 m od linii rozgraniczających dróg;

2) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Istniejące budynki mogą podlegać wymianie i rozbudowie celem

polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego oraz zmianie przeznaczenia na cele mieszkalne lub agroturystyczne;

3) nowe jak i rozbudowywane budynki mieszkalne winne nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy regionalnej z uwzględnieniem poniższych warunków:

a) poziom posadowienia partetu do 60 cm, przyjęty przy wejściu głównym do budynku,

b) wysokość: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kaondygnacji do 2,80 m, wysokość ścianki kolankowej max. 0,90 m,

c) geometria dachu - ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°;

4) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniajacej – budynki jednokondygnacyjne, wysokość max. 7,0 m; geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 25° - 45°;

5) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, gabarytów nie ustala się.

§ 28. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 17MN, o łącznej powierzchni 1,10 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcja uzupełniająca: usługi podstawowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych, budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczajacej dróg;

2) udział powierzchni zabudowy działki 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) wskaźnik intensywaności zabudowy max. 0,2;

5) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD i 2KD oraz drogi wewnętrznej 12KDW;

6) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4;

7) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg;

8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) ogrodzenia działki od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

10) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego lokalizowanego przy frontowej granicy działki z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej lokalizowanego w głębi działki.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy funkcji mieszkaniowej:

a) rzut głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werand, tarasu, wiatrołapu, garażu itp.,

b) budynki podpiwniczone w zależności od potrzeb inwestorów oraz warunków gruntowych, piwnice wyniesione do 60cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii elewacji frontowej budynku,

c) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, wysokość ściany frontowej do 4,0 m,

d) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°, kalenicowe ustawienie względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę,

e) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – okna połaciowe, lukarny, wykusze nakryte dwuspadowymi daszkami,

f) zakaz dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz stosowania pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: budynki jednokondygnacyjne, wysokość zabudowy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

4. Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających wymogów ust. 3.

§ 29. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 18 ML i 19 ML, o łącznej powierzchni 2,99 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole, deszczochrony - spełniające funkcje ogrodowo-wypoczynkową, mała architektura ogrodowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) terenu 18ML- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg przyległych,

b) terenu 19ML - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10 KDW i 100-metrowej strefy ochronnej jeziora,

2) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej od strony drógi, z której projektuje się wjazd na działkę;

3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; dopuszcza się realizację garażu w połączeniu z budynkiem rekreacji indywidualnej;

4) udział powierzchni zabudowy 10%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym 2/3 powierzchni działki przewidzieć pod zadrzewienie zakrzaczenie lub zalesienie;

6) wkaźniki intensywaności zabudowy:

a) max 0,2 dla terenu oznaczonego symbolem 18ML,

b) max 0,1 dla terenu oznaczonego symbolem 19ML;

7) na terenach działek, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie terenu położone przy drogach należy zagospodarować zielenia ozdobną;

8) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

9) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach;

10) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 2KD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 10KDW, 11KDW;

11) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt. 4.

3. Ustala się następujace warunki kształtowania zabudowy:

1) formę budynku funkcji podstawowej należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad: w nawiązaniu do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, dach dwuspadowy, symetryczny z możliwością naczółków, lukarn nakrytych dwuspadowymi daszkami, okna połaciowe typu „wole oczka";

2) gabaryty budynku funkcji podstawowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, rzut budynku głównej bryły oparty na prostokącie, wysokość kalenicy do 8,0 m liczonej przy wejściu głównym do budynku;

3) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

4) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy max. 4,0 m, geometrii dachu – nie ustala się.

§ 30. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 20MP o powierzchni 0,30 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo- pensjonatowa;

2) funkcje uzupełniające: budynki o funkcji gospodarczo-garażowej, wiaty, deszczochrony, zadaszenia wypoczynkowo-rekreacyjne, mała architektura ogrodowa;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rezydencjonalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10 KDW i 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KD;

2) udział powierzchni zabudowy działki 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%, w tym ½ powierzchni działki przeznaczona pod zadrzewienie, zakrzaczenie lub zalesienie;

4) wkaźnik intensywaności zabudowy max. 0,15;

5) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KD;

6) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4;

7) ogrodzenia działki od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 31. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 21UT, o powierzchni 0,39 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyczno-wypoczynkowych- obejmujący plażę trawiastą;

2) funkcja uzupełniająca: obiekty małej architektury, ścieżki rekreacyjno – sportowe.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dostęp komunikacyjny do terenu 21UT z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD;

2) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, poza 100 m strefą ochronną jeziora, przyjmując wskaźnik 1mp na 5 użytkowników

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

4) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostu do cumowania łodzi pływających, o długości do 15,0 m wgłąb jeziora;

5) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu;

6) zakaz grodzenia terenu od strony drogi publicznej;

7) teren położony w strefie ochronnej jeziora, dla którego obowiązują ustalenia § 15.

§ 32. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 22MN, 23MN, 25MN i 26MN, o powierzchni 1,76 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcja uzupełniająca: usługi podstawowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych, budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dla działek sąsiadujących z drogą publiczną obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi dla pozostałych działek ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych - zgodnie z rysunkiem planu Nr 1;

2) udział powierzchni zabudowy działki 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) wskaźnik intensywaności zabudowy max. 0,2;

5) niezabudowane i nieutwardzone części działek budowlanych przyległe do dróg należy zagospodarować zielenią ozdobną;

6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zagospodarowaniem działki należy przenieść za zgodą ich zarządcy;

7) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego od strony dróg, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy o funkcji uzupełniającej w głębi działki;

8) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych, wysokość ogrodzenia od strony drogi max.1,50 m;

9) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 2KD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 13KDW;

10) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy funkcji mieszkaniowej:

a) rzut głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu, garażu itp.,

b) budynki podpiwniczone w zależności od potrzeb inwestorów oraz warunków gruntowych, piwnice wyniesione nie wyżej niż 60 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii elewacji frontowej budynku,

c) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, wysokość ściany frontowej do 4,0 m,

d) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°, kalenicowe ustawienie względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę,

e) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, wykusze nakryte dwuspadowymi daszkami,

f) zakaz dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz stosowania pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: budynki jednokondygnacyjne, wysokość zabudowy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

§ 33. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 24RM, 28RM, 29RM.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, nowa zabudowa zagrodowa spełniająca warunek określony w § 8 pkt. 12;

2) funkcja uzupełniająca: garaże dla potrzeb własnych, altany, stawy, budynki i budowle oraz urządzenia służące produkcji rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej;

3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla rolnictwa, chów lub hodowla zwierząt do 20 DJP inwentarza.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanej zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg, zgodnie z rysunkiem planu Nr 1;

2) linie rozgraniczające terenu mogą być korygowane do 5 m w stronę użytków rolnych dla obiektów gospodarczych i technicznych związanych z obsługą gospodarstwa rolniczego z wyłączeniem budynków mieszkalnych;

3) dostęp komunikacyjny nowej zabudowy zagrodowej z terenu drogi publicznej 1KD oraz drogi wewnętrznej 13KDW. Adaptuje się istniejącą drogę dojazdową do istniejącej zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujace warunki kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się zabudowę i funkcje istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem 29RM, dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego, celem polepszenia standardu technicznego, użytkowego i estetycznego oraz budowę budynków związanych z gospodarstwem rolnym;

2) rozbudowa istniejących budynków winna być dostosowana do gabarytów podanych w pkt 4 i 5;

3) nowe budynki o funkcji mieszkalnej należy realizować przy frontowej granicy działki, natomiast zabudowę gospodarczą w głębi działki;

4) gabaryty nowych budynków mieszkalnych:

a) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werandy, garaży, przedsionków; budynki w zależności od potrzeb inwestorów podpiwniczone; poziom parteru wyniesiony do 60cm ponad poziom terenu liczony przy wejściu głównym do budynku,

b) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 90 cm,

c) geometria dachu - dwuspadowy, symetryczny, z możliwością naczółków, wykuszy, lukarn nakrytych dwuspadowymi daszkami; kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°; kalenicowe ustawienie budynku względem drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;

5) garaże na maszyny rolnicze, budynki inwentarskie max. jedna kondygnacja nadziemna; wysokość całkowita do 7,0 m; pozostała zabudowa o funkcji uzupełniającej parterowa, bez poddaszy użytkowych o wysokości całkowitej do 5,0 m; dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°;

6) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego- gabarytów nie ustala się.

4. Adaptuje się istniejące i dopuszcza się nowe drogi gospodarcze (dojazdowe) na terenach rolnych.

§ 34. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 27MNU, o łącznej powierzchni 0,60 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

2) funkcja uzupełniająca: wolnostojący budynek gospodarczo - garażowy lub magazynowo-składowy służący funkcji usługowej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) usługi należy realizować w jednej bryle z funkcją mieszkaniową lub jako budynek połączony z budynkiem o funkcji uzupełniającej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2 KD i 5,0 m od drogi oznaczonej symbolem 1KD;

3) udział powierzchni zabudowy działki 40%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;

5) wskaźnik intensywaności zabudowy max. 0,2;

6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zagospodarowaniem działki należy przenieść za zgodą ich zarządcy;

7) sytuowanie budynków o funkcji podstawowej wyłącznie od strony gminnych dróg publicznych z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy uzupełniajacej w głębi działki;

8) uciążliwość usługi nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

9) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych, wysokość ogrodzenia od strony drogi max.1,50 m;

10) obsługa komunikacyjna działek z terenu gminnych dróg publicznych;

11) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej:

a) rzut głównej bryły budynku oparty na prostokącie bądź złożonych prostokątów, z możliwością dobudowanych ganków, przedsionków, werand, tarasów, garaży,

b) budynki w zależności od potrzeb inwestorów podpiwniczone, poziom parteru do 60cm ponad poziom terenu liczony przy wejściu głównym do budynku,

c) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 10,0 m,

d) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°, kalenicowe ustawienie budynków względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy - budynek jednokondygnacyjny, wysokość ściany frontowej do 4,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°;

3) ujednolicone pokrycia dachów budynków w obrębie działki.

§ 35. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących upraw polowych, użytków zielonych, stawów, zieleni śródpolnej, nieużytków, sadów, oczek wodnych, zadrzewień oraz dojazdów gospodarczych – do pozostawienia w istniejącej formie;

2) przeznaczenie dopuszczalne – nowa zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych przy uwzględnieniu warunków podanych w § 8 pkt 12;

3) nieużytkowane rolniczo tereny o charakterze bagiennym, głównie zadrzewienia i zakrzaczenia, do zachowania w stanie istniejącym.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy zagrodowej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg;

2) zakaz lokalizowania nowych obiektów budwlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora;

3) na terenach rolnych utrzymuje się istniejący przebieg: sieci infrastruktury technicznej oraz dróg gospodarczych doprowadzających do siedlisk rolniczych, terenów rolnych i leśnych;

4) dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczających terenu zabudowy zagrodowej na warunkach ustalonych w § 33 ust . 2 pkt.. 2;

5) dopuszcza się możliwość prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych, dróg

wewnętrznych, zalesiania terenów nieużytkowanych rolniczo na podstawie przepisów odbębnych;

6) zakaz zabudowy na gruntach organicznych, strefach zboczowych o nachyleniu powyżej 120, terenach leśnych i położonych w strefie ochronnej jeziora.

3. Ustala się następujace warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty nowej zabudowy funkcji mieszkaniowej:

a) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werandy, garaży, przedsionków; budynki w zależności od potrzeb inwestorów podpiwniczenia; poziom parteru wyniesiony do 60cm ponad poziom terenu liczony przy wejściu głównym do budynku,

b) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 90 cm,

c) geometria dachu - dwuspadowe, symetryczne z możliwością naczółków, wykuszy, lukarn nakrytych dwuspadowymi daszkami; kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°; kalenicowe ustawienie budynku względem drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej:

a) garaże na maszyny rolnicze, budynki inwentarskie - wysokość zabudowy max. 7,0 m, maksymalnie 1,5 kondygnacji nadziemnej, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 25° - 45°,

b) budynki gospodarcze – parterowe, bez poddasza użytkowego o wysokości całkowitej do 5,0 m;

3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, gabarytów nie ustala się.

§ 36. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym ZL, ZLd.

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny istniejących lasów, oznaczonych symbolem literowym ZL do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu,

b) teren projektowanych dolesień ZLd – teren wyrobiska żwirowni należy zrekultywować w kierunku zalesienia terenu.

2. Na terenach, o których mowa w pkt 1 lit.a wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenia nasadzeń.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą lasów; wyznaczone obszary winny tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony i wzbogacenia krajobrazu.

§ 37. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym WS.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych Jeziora Białego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa pomostów dla terenów usług turystyczno-wypoczynkowych.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli oraz gruntów pod wodami powierzchniowymi;

2) nakaz ochrony wód jeziora przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami bytowymi i rolniczymi;

3) dopuszcza się budowę pomostów o długościach podanych w § 24, § 25 i § 31.

§ 38. Ustala się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD i 2KD, o powierzchni całkowitej 1,37 ha.

1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna – droga gminna;

2) klasyfikacja funkcjonalno przestrzenna: droga dojazdowa;

3) parametry i zagospodarowanie pasa drogowego:

a) szerokość pasa drogowego: 10,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych,

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

a) rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenia ruchu,

b) dostępność do drogi nieograniczona,

c) możliwość urzadzania miejsc parkingowych równoległych do osi jezdni.

§ 39. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13 KDW, o łącznej powierzchni 13, 93 ha

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

2) klasyfikacja funkcjonalno przestrzenna: drogi dojazdowe;

3) parametry i zagospodarowanie pasa drogowego:

a) szerokość pasa drogowego: 8,0 – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) jedna jezdnia,

c) drogi wewnętrzne o symbolach 3KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW zakończone placykami nawrotowymi zgodnych z rysunkiem planu;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

a) dostępność do drogi nieograniczona.

§ 40. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14 CXP, o powierzchni 0,03 ha.

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo – jezdny;

2) parametry i zagospodarowanie terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,

b) nawierzchnia przepuszczalna.

Rozdział 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH

§ 41. W projektach budowlanych należy uwzględniać:

1) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

2) ustalenia ogólne podane w § 10, § 13, § 14, §15i § 16;

3) przepisy odrębne.

§ 42. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 RM, o łącznej powierzchni 2,77 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) funkcja uzupełniająca: garaże dla potrzeb własnych, budynki i budowle oraz urządzenia służące produkcji rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej;

3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla rolnictwa.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekarczalne linie zabudowy uzupełniającej zabudowę zagrodową w odległościach od linii rozgraniczający dróg:

a) publicznych – 15,0 m,

b) wewnętrznych - 8,0 m;

2) linie rozgraniczające terenu mogą być korygowane do 10 m w stronę użytków rolnych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nieprzekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegu jeziora.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Istniejące budynki mogą podlegać wymianie i rozbudowie celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego oraz zmianie przeznaczenia na cele mieszkalne,agroturystyczne;

2) budynki mieszkalne winne nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy regionalnej z uwzględnieniem poniższych warunków:

a) poziom posadowienia partetu do 60 cm, przyjęty przy wejściu głównym do budynku,

b) wysokość: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kaondygnacji do 2,80 m, wysokość ścianki kolankowej max. 0,90 m,

c) geometria dachu - ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°;

3) budynki gospodarcze, inwentarskie, techniczne winne pod względem architektury, kształtu dachu i użytych materiałów nawiązywać do obiektów mieszkalnych; wielkość i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego;

4) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, gabarytów nie ustala się.

4. Na terenach objętych granicami chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia ujęte w § 12 ust. 1 oraz chów lub hodowla zwierząt w zabudowie zagrodowej nie przekraczająca 40 DJP inwentarza.

5. Obsługa komunikacyjna – adaptuje się istniejące drogi gospodarcze na terenach rolnych doprowadzające do dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 43. Ustala się teren zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ML, o powierzchni 0,88 ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole i zadaszenia o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, mała architektura ogrodowa;

3) przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;

2) udział powierzchni zabudowy działki 10%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym 2/3 tej powierzchni przewidzieć pod zadrzewienie zakrzaczenie lub zalesienie;

4) wskaźniki intensywaności zabudowy- max 0,1;

5) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej lokalizowanego przy frontowej granicy działki, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy o funkcji uzupełniającej w głębi działki;

6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; dopuszcza się realizację garażu w połączeniu z budynkiem rekreacji indywidualnej;

7) na terenach działek, od strony dróg, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną;

8) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

9) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach;

10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej 3KDW;

11) Program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 4.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 60 cm;

2) rzut bryły budynku – oparty na prostokącie, z możliwością dobudowanej werandy, garażu, tarasu;

3) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 40 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii elewacji frontowej budynku;

4) budynki realizowane bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z wykończeniem elewacji z materiałów tradycyjnych: tynki, deskowania, w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

5) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, z możliwością naczółków, lukarn, wykuszy nakrytych dwuspadowymi daszkami, okna połaciowe lub typu „wole oczka", kąt nachylenia głównych połaci dachu 350- 450; kalenicowe ustawienie względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę;

6) pokrycia dachowe budynków drewnianych - gontem lub wiórem, murowanych blachą powlekaną, dachówką ceramiczną, cemenetową lub bitumiczną w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

7) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy max. 4,0 m; geometrii dachu – nie ustala się.

§ 44. Ustala się teren, oznaczone na rysunku planu symbolem 3UT o powierzchni 1,06 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyczno – wypoczynkowych, ogólnodostępny;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja budynku do obsługi plaży, pawilonu higieniczno-sanitarnego, kuchni turystycznych, wiat grillowych oraz plaży trawiastej, boisk sportowych, pola namiotowego, pola carawaningowego i innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w odległości 100 m od linii brzegowej Jeziora Białe;

2) dostęp komunikacyjny terenu z drogi wewnętrznej 4KDW;

3) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, poza 100 m strefą ochronną jeziora, przyjmując wskaźnik 1mp na 5 użytkowników;

4) udział powierzchni zabudowy 15%;

5) ustala się konieczność zachowania 70 % powierzchni biologicznie czynnej, w skład której powinny wchodzić trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;

6) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostów z przeznaczeniem do cumowania łodzi pływających o długości do 15,0 m wgłąb jeziora;

7) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich;

8) zakaz podziału terenu na działki budowlane.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) zabudowa kubaturowa rozwiązana na rzucie prostokąta, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: jak tynki, cegła, kamień, szalowania drewniane;

2) budynki parterowe, rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie wysokość do 3,50 m ściana frontowa budynku;

3) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczne, bez przesunięć w pionie i poziomie, kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;

4) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

5) Zadaszenia elementów małej architektury winne posiadać dachy, daszki o kącie nachylenia połaci 30°- 45°.

§ 45. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 4ML, 6ML, o łącznej powierzchni 3,83 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole i zadaszenia o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, mała architektura ogrodowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej – zgodnie z rysunkiem planu, na działkach gdzie nie ustalono linii zabudowy należy ją wyznaczyć zgodne z warunkami technicznymi;

2) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek dla terenu oznaczonego symbolem 4ML zgodnie z istniejącymi granicami działek uwidocznionymi na rysunku planu;

3) udział powierzchni zabudowy działki 10%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym 1/2 tej powierzchni przewidzieć pod zadrzewienie zakrzaczenie lub zalesienie;

5) wskaźniki intensywaności zabudowy max 0,1;

6) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej;

7) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych, garaży; dopuszcza się realizację garażu w połączeniu z budynkiem rekreacji indywidualnej;

8) na terenach działek, od strony dróg, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną;

9) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

10) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach;

11) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z terenów dróg wewnętrznych;

12) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, poza 100 m strefą ochronną jeziora, zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy zgodnie z § 43 ust. 3.

§ 46. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 5 MN, o łącznej powierzchni 0,77 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa jednorodzinna;

2) funkcja uzupełniająca: możliwość usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, budynek gospodarczy, garażowy lub o funkcjach łączonych, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KD;

2) udział powierzchni zabudowy działki do 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) obsługa komunikacyjna działki z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KD.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się istniejacą zabudowę mieszkaniową z możliwością jej rozbudowy oraz budowy budynków o funkcji uzupełniającej;

2) rozbudowa budynku funkcji mieszkalnej możliwa pod warunkiem zachowania właściwej skali i charakteru w nawiązaniu do istniejacego budynku; wysokość całkowita – istniejąca; dopuszcza się dobudowę parterowej: werandy, ganku, tarasu;

3) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna, wysokość zabudowy do 5,0 m, ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

§ 47. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 7MP, 8MP, 12MP, 13MP, o łącznej powierzchni 4,30 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo- pensjonatowa;

2) funkcje uzupełniające: budynki o funkcji gospodarczo - garażowej, wiaty, deszczochrony, zadaszenia wypoczynkowo-rekreacyjne, mała architektura ogrodowa;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rezydencjonalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy– w odległości 10,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających dróg przyległych- zgodnie z rysunkiem planu nr 2;

2) udział powierzchni zabudowy działki 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%, w tym ½ tej powierzchni przeznaczona pod zadrzewienia i zakrzewienia;

4) wkaźnik intensywaności zabudy max. 0,1;

5) na wydzielonej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, lokalizowanego przy frontowej granicy działki przy zachowaniu ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy o funkcji uzupełniającej w głębi działki;

6) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych, wysokość ogrodzenia od strony drogi max.1,50 m;

7) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

8) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:

a) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie bądź złożonych prostokątów w kształcie litery U lub L,

b) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 10,0 m,

c) poziom posadowienia parteru do 60 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii elewacji frontowej budynku;

d) geometria dachu: dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, kalenicowe ustawienie budynków względem drogi, z której przewiduje się wjazd na działkę; w przypadku dachu wielospadowego kierunek kalenicy

obowiązuje dla dominującej części budynku;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej – budynki jednokondygnacyjne, wysokość zabudowy: do 3,0 m od poziomu terenu do okapu, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu 35° - 45°.

4. Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 48. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 9ML, 10ML, o łącznej powierzchni 0,74 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole i zadaszenia o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, mała architektura ogrodowa.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek dla:

1) terenu oznaczonego symbolem 9ML- 1250 m^2;

2) terenu oznaczonego symbolem 10ML- 1000 m^2,

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDW i 5,0 m od drogi oznaczonej symbolem 7KDW;

2) udział powierzchni zabudowy działki 10%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym ½ tej powierzchni przewidzieć pod zadrzewienie zakrzaczenie lub zalesienie;

4) wskaźniki intensywaności zabudowy:

a) max 0,15 dla terenu oznaczonego symbolem 9ML,

b) max 0,2 dla terenu oznaczonego symbolem 10ML;

5) na pojedynczej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej;

6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych, garaży; dopuszcza się realizację garażu w połączeniu z budynkiem rekreacji indywidualnej;

7) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

8) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach.

9) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z terenów dróg wewnętrznych;

10) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 pkt 4

4. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 60 cm;

2) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowanej werandy, garażu, tarasu;

3) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 40 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii elewacji frontowej budynku;

4) budynki realizowane bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z wykończeniem elewacji z materiałów tradycyjnych: tynki, deskowania, w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

5) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, z możliwością naczółków, lukarn, wykuszy nakrytych dwuspadowymi daszkami, okna połaciowe lub typu „wole oczka", kąt nachylenia głównych połaci dachu 350- 450; kalenicowe ustawienie względem drogi z której przewiduje się wjazd na działkę;

6) pokrycia dachowe budynków drewnianych - gontem lub wiórem, murowanych blachą powlekaną, dachówką ceramiczną, cemenetową lub bitumiczną w kolorach niekontrastujących z otoczeniem;

7) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej: wysokość zabudowy max. 4,0 m; geometrii dachu – nie ustala się.

§ 49. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 11UT, 14UT, o łącznej powierzchni 3,23 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyczno – wypoczynkowych, ogólnodostępnych;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja obiektów do obsługi plaży: pawilonu higieniczno-sanitarnego, budynku gastronomicznego - handlowego, kuchni turystycznych, wiat grillowych oraz plaży trawiastej, boisk sportowych, pola namiotowego, stanowisk carawanigowych itp. obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w odległości 100 m od linii brzegowej Jeziora Białe za wyjątkiem hangarów na sprzęt pływający;

2) dostęp komunikacyjny terenów z dróg wewnętrznych;

3) program parkingowy należy lokalizować w obrębie działki, w dostosowaniu do ilości użytkowników;

4) udział powierzchni zabudowy działki10%;

5) ustala się konieczność zachowania 70 % powierzchni biologicznie czynnej, w skład której powinny wchodzić trawiaste boiska i place zabaw, zieleń urządzona niska i wysoka;

6) na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostów o długości do 20 m w głąb jeziora;

7) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu;

8) zakaz podziału terenów na działki budowlane.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) zabudowa kubaturowa rozwiązana na rzucie prostokąta, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: jak tynki, cegła, kamień, szalowania drewniane;

2) budynki parterowe, o wysokości ściany frontowej do 4,0 m ; wysokości budynku nie ustala się;

3) geometria dachu: dwuspadowy, symetryczny, bez przesunięć w pionie i poziomie, kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;

4) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekanej blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

5) zadaszenia elementów małej architektury winne posiadać dachy, daszki o kącie nachylenia połaci 30°- 45°;

6) zakazuje się lokalizowania domków campingowych.

§ 50. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 11/1UT, o powierzchni 0,58 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyczno-wypoczynkowych;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się plażę trawiastą.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

3) teren położony w strefie ochronnej jeziora, dla którego obowiązują ustalenia § 15.

§ 51. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 15ML, 16ML, o łącznej powierzchni 2,10 ha.

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) funkcja uzupełniająca: altany, pergole i zadaszenia o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, mała architektura ogrodowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) udział powierzchni zabudowy działki 10%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, w tym 2/3 tej powierzchni przewidzieć pod zadrzewienie zakrzaczenie lub zalesienie;

4) wskaźniki intensywaności zabudowy:

a) max 0,1 dla terenów oznaczonego symbolem 15ML,

b) max 0,2 dla terenu oznaczonego symbolem 16ML;

5) na pojedynczej działce budowlanej obowiązuje sytuowanie jednego budynku o funkcji podstawowej;

6) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych, garaży; dopuszcza się realizację garażu dobudowanego do budynku o funkcji podstawowej;

7) na terenach działek, od strony dróg, niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować zielenią ozdobną;

8) ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,50 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych;

9) dopuszcza się możliwość łączenia działek i realizację jednego obiektu o funkcji podstawowej na połączonych działkach;

10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z terenów dróg wewnętrznych.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy na warunkach określonych w § 45 ust. 3.

§ 52. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 17ZN.

1. przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, pozostawia się w dotychczasowym uzytkowaniu.

2. zakaz wszelkiej zabudowy i ingerencji w środowisko przyrodnicze.

§ 53. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów, oznaczonych symbolem literowym ZL do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymywania w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą lasów; wyznaczone obszary winny tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony i wzbogacenia krajobrazu.

§ 54. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących upraw polowych, użytków zielonych, stawów, zieleni śródpolnej, nieużytków, sadów, oczek wodnych, zadrzewień oraz dojazdów gospodarczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne - nowa zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych przy uwzględnieniu warunków podanych w § 8 pkt 12;

3) nieużytkowane rolniczo tereny o charakterze bagiennym, głównie zieleń śródpolna do zachowania w stanie istniejącym.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy zagrodowej w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych;

2) na terenach rolnych utrzymuje się istniejący przebieg: sieci infrastruktury technicznej oraz dróg gospodarczych doprowadzających do siedlisk rolniczych, terenów rolnych i leśnych;

3) dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczających terenów istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach ustalonych w § 42 ust. 2 pkt. 2,

4) dopuszcza się możliwość prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych, dróg wewnętrznych, zalesiania terenów nieużytkowanych rolniczo na podstawie przepisów odbębnych;

5) zakaz zabudowy na gruntach organicznych, strefach zboczowych o nachyleniu powyżej 120, terenach leśnych i położonych w strefie ochronnej jeziora.

3. Ustala się następujace warunki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty nowej zabudowy funkcji mieszkalnej:

a) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werandy, garaży, przedsionków; budynki w zależności od potrzeb inwestorów podpiwniczenia; poziom parteru wyniesiony do 60 cm ponad poziom terenu liczony przy wejściu głównym do budynku,

b) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kondygnacji do 3,0 m, wysokość ścianki kolankowej max. 90 cm,

c) geometria dachu - dwuspadowe, symetryczne z możliwością naczółków, wykuszy, lukarn nakrytych dwuspadowymi daszkami; kąt nachylenia głównych połaci dachu 35° - 45°; kalenicowe ustawienie budynku względem drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;

2) gabaryty zabudowy funkcji uzupełniającej:

a) garaże na maszyny rolnicze, budynki inwentarskie - wysokość zabudowy max. 7,0 m, maksymalnie 1,5 kondygnacji nadziemnej, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 25° - 45°,

b) budynki gospodarcze – parterowe, bez poddasza użytkowego o wysokości całkowitej do 5,0 m;

3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, gabarytów nie ustala się.

§ 55. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym WS.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych Jeziora Białego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa pomostów dla terenów 11UT i 14UT o parametrach określonych w § 49 ust. 2.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli oraz gruntów pod wodami powierzchniowymi;

2) nakaz ochrony wód jeziora przed spływem zanieczyszczeń.

§ 56. Ustala się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD i 2KD, o powierzchni całkowitej 1,42 ha.

1) Przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna – drogi gminne;

2) Klasyfikacja funkcjonalno przestrzenna: droga dojazdowa;

3) Parametry i zagospodarowanie pasa drogowego:

a) szerokość pasa drogowego: 10,0 m,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

a) rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenia ruchu,

b) dostępność do drogi nieograniczona.

§ 57. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW , o łącznej powierzchni 2,37 ha

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne dojazdowe;

2) klasyfikacja funkcjonalno przestrzenna: drogi pieszo-jezdne;

3) parametry i zagospodarowanie pasa drogowego:

a) szerokość pasa drogowego: 8,0 – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) jedna jezdnia,

c) drogi wewnętrzne o symbolu 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW zakończone placykami nawrotowymi,

d) linia rozgraniczająca drogi wewnętrznej o symbolu 9KDW przebiega osią tej drogi;

4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

a) dostępność do drogi nieograniczona.

§ 58. Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 10 CXP, o powierzchni 0,13 ha.

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo – jezdny,

2) parametry i zagospodarowanie terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 6,0 m,

b) nawierzchnia przepuszczalna.

§ 59. Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11CP, 12CP, o łącznej powierzchni 0,24 ha.

1) przeznaczenie terenów: ciągi piesze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona z zakazem sadzenia drzew wysokich o rozbudowanym systemie korzeniowym,

b) urzadzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i zagospodarowanie terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,

b) nawierzchnia przepuszczalna.

Rozdział 5

USTALENIA KOŃCOWE

§ 60. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1) 30% (słownie: trzydzieści %) dla terenów oznaczonych symbolem: ML, MP, MN, MNU, UT, US,

2) 20% (słownie: dwadzieścia %) dla terenu oznaczonego symbolem: U,

3) 1% (słownie jeden %) dla terenów oznaczonych symbolem: CXP, CP,

4) stwierdza się, że na pozostałych terenach objętych planem nie będzie miał wzrost wartości nieruchomości

spowodowany uchwaleniem planu, a więc nie zachodzą okoliczności wymagające naliczenia opłaty.

§ 61. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Ewa Walicka-Grzyb

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/183/09
Rady Gminy Filipów
z dnia 30 grudnia 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.. 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 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237; Nr 220, poz.1413) Rada Gminy Filipów rozstrzyga, co następuje:

- w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Filipów Drugi w gminie Filipów, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237,. Nr 220, poz.1413) ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Filipów Drugi w gminie Filipów w sposób następujący:

- wykup terenu pod poszerzenie pasów dróg gminnych;
- budowa sieci wodociągowej

Inwestycje finansowane będą zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Filipów oraz możliwością pozyskania środków zewnętrznych.