

Projekt uchwały z dnia 28.07.2017r.

**UCHWAŁA NR...../2017
RADY GMINY ŁĘCZYCE
z dnia2017 r.**

***w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce.***

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40, ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 4 ust. 1 i art. 13, pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1484 z późn. zm.),

Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

§1

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce” na podstawie Uchwały Rady Gminy Łęczyce Nr XLVII/39/2014 z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce, uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce, zwaną dalej „zmianą planu”, obejmujący obszar położony w obrębie Strzebielino, o powierzchni ok. 1 150 ha, którego granice określa rysunek zmiany planu.

§2

1. Przedmiotowa zmiana planu wraz ze zmianami w tekście i rysunku planu zatwierdzonego Uchwałą Nr V/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 08 lutego 2007 r. z późniejszymi zmianami stanowi ujednolicony tekst uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu zmiany planu;
 - 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

USTALENIA OGÓLNE

§3

1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 7 podstawowych stref funkcjonalnych, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli (1-7):
 - Strefa 1 – tereny tradycyjnej zabudowy wsi Strzebielino;
 - Strefa 2 – tereny istniejącej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, terenami zieleni oraz infrastrukturą techniczną;
 - Strefa 3 – tereny rolne wraz z rozproszoną zabudową zagrodową;
 - Strefa 4 – tereny leśne;
 - Strefa 5 – istniejące tereny wydobywania kopalin naturalnych;
 - Strefa 6 – strefa produkcyjno – usługowa;
 - Strefa 7 – tereny dróg.

2. Dopuszczono w każdej ze stref, w razie potrzeby, podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne lub jednostki urbanistyczne, rozgraniczone liniami graficznymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga – numer terenu urbanistycznego, natomiast trzecia – numer jednostki urbanistycznej. Podział w poszczególnych strefach przedstawia się następująco:
 - 1) w strefie nr 1 wydzielono dodatkowo 3 tereny urbanistyczne (ponumerowane od 1.1 do 1.3);
 - 2) w strefie nr 2 dokonano podziału na 12 terenów urbanistycznych (od 2.1. do 2.12.), w terenach o nr 2.1., 2.3., 2.4. wydzielono również mniejsze jednostki urbanistyczne dodając trzecią cyfrę do numeru terenu np. 2.1.1.);
 - 3) w strefie nr 3 dokonano podziału na 5 terenów urbanistycznych (ponumerowane od 3.1. do 3.5.);
 - 4) w strefie nr 4 nie dokonano podziału na dodatkowe tereny ani jednostki;
 - 5) w strefie nr 5 nie dokonano podziału na dodatkowe tereny ani jednostki;
 - 6) w strefie nr 6 dokonano podziału na 9 terenów urbanistycznych (ponumerowane od 6.1. do 6.9.);
 - 7) w strefie 7 – podzielono obszary komunikacji na 7 terenów komunikacji ponumerowanych od 7.1 do 7.7 z określeniem ich przeznaczenia i formy własności według klasyfikacji.
3. Teren urbanistyczny lub jednostkę urbanistyczną stanowi obszary wydzielone liniami rozgraniczającymi, w obrębie, których obowiązują te same zasady zagospodarowania pod określoną grupę funkcji, oznaczone literami i cyframi.
4. Oznaczenia użyte w tekście i na załącznikach graficznych:
 - R** – tereny rolne bez możliwości zabudowy (tylko zał. nr 1);
 - R/RM** – tereny rolne z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej (tylko zał. nr 1);
 - RM** – tereny istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi ruchu turystycznego i mieszkańców;
 - M** – tereny istniejącej zabudowy wraz z uzupełnieniami (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, w tym zabudowa szeregowa, wraz z usługami, terenami zieleni oraz infrastrukturą techniczną);
 - MN** – tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – nowa zabudowa (zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca w tym zabudowa dwurodzinna) (tylko zał. nr 2);
 - MW** – tereny mieszkaniowe – zabudowa wielorodzinna (tylko zał. nr 2);
 - U** – tereny usługowe (usługi o szerokim zakresie w tym m. in.: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, usługi oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców) (tylko zał. nr 2);
 - UP** – tereny usług publicznych (tylko zał. nr 2);
 - UK** – tereny usług sakralnych (tylko zał. nr 2);
 - PU** – strefa produkcyjno – usługowa (tylko zał. nr 1);
 - P** – tereny produkcyjno – usługowe (tylko zał. nr 2);
 - PG** – istniejące tereny wydobywania kopalin naturalnych (tylko zał. nr 1);
 - UT** – teren zabudowy usługowej – obsługa ruchu tranzytowego i turystycznego (tylko zał. nr 2);
 - ZC** – tereny cmentarza komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą (tylko zał. nr 2);
 - ZU/US** – tereny zieleni urządzonej wraz z terenami publicznymi (tylko zał. nr 2);
 - ZN** – tereny zieleni nieurządzonej nieprzydatne pod zabudowę (w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne) (tylko zał. nr 2);
 - Ls** – tereny leśne;
 - E** – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe (tylko zał. nr 2);
 - W** – ujęcie wody wraz ze strefą ochronną, stacje uzdatniania wody, hydrofornie (tylko zał. nr 2);
 - K** – tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków komunalnych wraz ze strefą ochronną (tylko zał. nr 2);
 - T** – tereny usług łączności - stacja bazowa telefonii komórkowej (tylko zał. nr 1);
 - KD** - tereny dróg publicznych;
 - KD-KS** - tereny parkingów publicznych;
 - KDW** - tereny dróg wewnętrznych.
5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały

w § 5. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie funkcjonalnej jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

6. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych, przedział kątów nachylenia połaci dachów stromych wynosi od 20° do 45°;
- 2) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska;
- 3) **działka budowlana** – nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w przypadku zespołu działek sąsiadujących stanowiących jedną własność, spełnienie wymogów dotyczących intensywności zabudowy, wskaźnika zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej określonych w poszczególnych kartach terenu należy rozpatrywać dla całego zespołu;
- 4) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, określona na rysunku oraz w ustaleniach szczegółowych
- 5) **funkcja uzupełniająca** – (uzupełnienie przeznaczenia podstawowego) jest to funkcja występująca w związku z funkcją podstawową, nie zaś jako funkcja odrębna, mogąca występować samodzielnie. Musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej (lub na tym samym obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej), co funkcja podstawowa, której towarzyszy, chyba, że regulacje w karcie terenu stanowi inaczej.
- 6) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.) znajdujących się na działce budowlanej liczonej po zewnętrznym obrysie do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej).
- 7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;
 - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od frontu działki jest najmniejsza;
- 8) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, art. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadłe do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% m szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii obowiązującej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadłe do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

- 12) **rehabilitacja** – tereny lub obiekty przeznaczone do kompleksowych przekształceń przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego;
- 13) **wskaźnik zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy w tym również utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów itp., do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 14) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§4

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

Zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz nr 2 do uchwały.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) na terenie objętym niniejszą zmianą planu miejscowego występuje zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa, produkcyjna i inna;
- 2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 5) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone odrębnie dla każdej karty terenu) w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji;

3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) obszar zmiany planu leży w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy – Łeby”, zgodnie z Uchwałą Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 sierpnia 2016 r., poz. 2942);
- 2) na terenie opracowania obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Redy, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Przedmiotowy zakaz nie dotyczy (*obszary dopuszczalnej zabudowy wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w kolorze czerwonym na załączniku nr 2 do uchwały zmiany planu*):
 - a) obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych – na podstawie praw nabytych w wyniku uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce Uchwałą Nr VI/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 08 lutego 2007 r. z późniejszymi zmianami**), gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach,

- b) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód,
- 3) fragment obszaru opracowania (zwarty kompleks leśny położony w północno-zachodniej części obszaru zmiany planu o pow. ok. 65 ha) leży w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Lasy Łębskie” (PLB220006), na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy dotyczące zagospodarowania terenu określone w Ustawie „o ochronie przyrody”; na w/w terenie zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 4) fragment obszaru opracowania (w granicach zasięgu mezoregionu geograficznego Pradoliny Redy – Łeby) znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Pradoliny Redy – Łeby. W celu ochrony i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, na terenie przedmiotowego korytarza konieczne jest:
- a) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez np.: stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;
 - b) zapewnienie ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - c) racjonalne wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych oraz na obszarach najsłabszych gruntów rolnych;
- 5) przez teren zmiany planu przepływa rzeka Reda, która stanowi śródlądową wodę powierzchniową, stanowiącą własność publiczną, istotną dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej (poz. 1938 w załączniku nr 1 pt. „Śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną [.....]” do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. – Dz. U. Nr 16 z dnia 4 lutego 2003 r., poz.149);
- 6) na terenie zmiany planu znajdują się rowy stanowiące urządzenia melioracji wodnych podstawowych oraz szczegółowych, które należy zachować, a realizacja inwestycji określonych w zmianie planu nie może pogorszyć stanu technicznego tych rowów; w przypadku przebudowy, odbudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
- 7) zabrania się grodu nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 8) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m;
- 9) na obszarze zmiany planu (załącznik nr 2) znajduje się pomnik przyrody o numerze ewidencyjnym (Nr w rej. WKP) 226 – klon zwyczajny (Strzebielino wieś), dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne;
- 10) obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda” oraz na jego planowanym obszarze ochronnym (granice zasięgu GZWP zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1). Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki zawarte w przepisach odrębnych, w tym m. in. w „Dodatku do Dokumentacji hydrogeologicznej GZWP nr 110, w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”, zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 14 czerwca 2016 r. (DGK-II.4731.83.2015.AJ). Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 11) dla części obszaru zmiany planu (położonej w zasięgu GZWP nr 110 o dużej przenikalności gruntów) o wysokim poziomie lustra wody (od 0 do 1,0 m p.p.t)

- wyznaczonego zgodnie z załącznikiem nr 2, ze względu na duże zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych wprowadza się następujące zakazy i nakazy:
- a) zakaz lokalizowania wysypisk komunalnych i wylewisk nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;
 - b) zakaz lokalizowania wysypisk i składowisk odpadów niebezpiecznych dla środowiska;
 - c) zakaz lokalizowania baz i składów prowadzących przeładunek i dystrybucję produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w tym stacji benzynowych;
 - d) zakaz zrzutu ścieków sanitarnych, technologicznych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
 - e) zakaz lokalizowania ferm hodowlanych prowadzących bezściółkowy chów zwierząt oraz innych obiektów swoimi uciążliwościami wychodzących poza granice nieruchomości (np. rafinerie, zakłady chemiczne, itp.);
 - f) eksploatacji surowców mineralnych powodujących powstanie lejów depresyjnych;
 - g) nawożenie osadami ściekowymi;
 - h) zaopatrzenie w wodę winno odbywać się z wodociągu komunalnego;
 - i) odprowadzenie ścieków dla obszaru wyznaczonego zgodnie załącznikiem nr 2 do uchwały (teren aglomeracji ściekowej), winno odbywać się docelowo poprzez zbiorczą kanalizację sanitarną. Warunkowo w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu jej wybudowania odprowadzenie ścieków do istniejących, szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem wywożenia ich przez koncesjonowaną firmę i likwidacji w momencie podłączenia do kanalizacji sanitarnej zbiorczej;
 - j) indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków można przewidzieć wyłącznie dla zabudowy rozproszonej położonej poza terenem aglomeracji ściekowej (oznaczone na załączniku nr 1 jako 3.2 R/RM, 3.3 RM i 3.4 MN), gdzie budowa systemów zbiorczych (wodociągów oraz kanalizacji) powodowałaby nadmierne koszty.
- 12) na obszarze zmiany planu znajdują się tereny leśne podlegające zachowaniu i całkowitej ochronie;
 - 13) na obszarze zmiany planu ustala się nakaz zachowania istniejących terenów zieleni, zadrzewień śródpolnych, cennych zbiorowisk roślinnych oraz zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń jako uzupełnień przestrzennych;
 - 14) należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zielenią wysoką, w tym m. in. aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia. Jednocześnie dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa podczas budowy, przebudowy lub remontu w obrębie istniejących i nowo projektowanych dróg, skrzyżowań, parkingów itp. oraz budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu zmiany planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami; niezbędną wycinkę drzew powinno się przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października);
 - 15) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zielenią izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
 - 16) w granicach zmiany planu zachowaniu i ochronie podlegają wszystkie oczka wodne i tereny podmokłe istniejące wody śródlądowe;
 - 17) część obszaru (tereny na północ od drogi krajowej nr 6 do rzeki Redy płynącej przez wieś Strzebielino) leży na terenie o wysokich wodach podskórnych (do 0,5 m), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - a) wykonanie zbiorczej kanalizacji sanitarnej (dotyczy obszarów zwartej zabudowy),
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - c) nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - d) wykonanie badań geologicznych gruntu (na etapie projektowym) potwierdzających możliwość posadowienia budynków,
 - 18) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach inwestycji;
 - 19) na obszarze zmiany planu ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami prawa;
 - 20) w otoczeniu dróg obowiązek zabezpieczenia przed hałasem (wyższym niż dopuszczony) nowych terenów inwestycyjnych leży po stronie inwestora i jego następców prawnych;
 - 21) na obszarze objętym zmianą planu należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni

- ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków;
- 22) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
 - 23) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
 - 24) podczas realizacji ustaleń powyższej zmiany planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) Na obszarze objętym planem występują **budynki i inne obiekty zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.**
 - a) wykaz obiektów:
 - d. dom nauczycieli, ul. Starowiejska 26, dz. ewid. nr 305/5 (WEZ),
 - d. szkoła, ul. Starowiejska 28, dz. ewid. nr 305/4 (WEZ),
 - młyn, ul. Starowiejska 69, Strzebielino Wieś, dz. ewid. nr 213/3 (WEZ),
 - cmentarz komunalny (2.8 ZC), po ptn. str. drogi Wejherowo-Lębork, dz. ewid. nr 284/95 (WEZ).
 - b) dla ww. obiektów ustala się:
 - nakaz ochrony historycznych elementów, takich jak:
 - bryła (w tym kształtu dachu),
 - forma architektoniczna (w tym dyspozycja ścian),
 - detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej),
 - materiały budowlane i kolorystyka obiektów;
 - zakaz nadbudowy, zakaz wprowadzania lukarn w elewacjach frontowych;
 - rozbiórki budynków możliwe są w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; w miejscu rozebranego obiektu dopuszcza się wyłącznie odtworzenie obiektu o architekturze historycznej;
 - c) dla cmentarza ustala się:
 - ochronie należy poddać najstarsze nagrobki na cmentarzu (pochodzące z lat dwudziestych – pięćdziesiątych ubiegłego stulecia).
 - d) dla wszystkich w/w obiektów i elementów chronionych wszelkie działania wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) W obrębie planu zlokalizowany jest **zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Strzebielino** (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie następujących działań:
 - a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (w oparciu o dostępne materiały i informacje);
 - b) zachowanie tradycyjnej zabudowy zagrodowej wraz z jej układem - na planie prostokąta lub zbliżonym, w skali tradycyjnych form jak dla zagród charakterystycznych dla regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - c) zachowanie i ochrona zieleni historycznej; dopuszcza się wszelki zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - d) stosowanie historycznych nawierzchni i historycznych elementów zagospodarowania terenu;
 - e) stosowanie form architektonicznych (w tym ogrodzeń) oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (w oparciu o dostępne materiały i informacje);

- f) ogrodzenia: ażurowe – drewniane i metalowe, z dopuszczeniem niskiej podmurowy – max: 0,5 m z kamienia lub cegły; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - g) zakaz stosowania reklam, dopuszcza się wyłącznie szyldy dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji;
 - h) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych;
 - i) wymóg uzyskania opinii właściwego terenowo konserwatora zabytków dla wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz podziałów nieruchomości;
- 3) Wokół **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** wyznacza się **strefę ochrony ekspozycji**; dla obszaru objętego strefą ustala się:
- a) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 „Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych stref, terenów i jednostek urbanistycznych” niniejszej uchwały, określonymi w pkt. 4) „wskaźniki kształtowania zabudowy” każdej jednostki urbanistycznej.
- 4) Na obszarze objętym zmianą planu (zgodnie z załącznikiem nr 2) wyznacza się **układy tradycyjnej zabudowy zagrodowej, obiekty, krzyże i kapliczki oraz zieleni wysokiej**, objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu.
- a) dla **układów tradycyjnej (historycznej) zabudowy zagrodowej** wyznaczonych na załączniku nr 2 (rysunku planu), ustala się:
 - zachowanie ich kształtu i układu - na planie prostokąta lub zbliżonym, w skali tradycyjnych form jak dla zagród charakterystycznych dla regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - b) dla obiektów, w tym budynków wyznaczonych na załączniku nr 2 (rysunku planu) **współtworzących klimat historycznej zabudowy** wsi ustala się następujące formy ochrony:
 - zachowanie proporcji bryły, kształtu dachu oraz formy architektonicznej (w tym dyspozycji ścian), detalu architektonicznego, materiałów budowlanych i kolorystyki obiektów;
 - zakaz budowy lukarn w elewacjach frontowych;
 - dla pozostałych obiektów występujących w obrębie wskazanych na załączniku nr 2 układów tradycyjnej zabudowy zagrodowej, w tym szczególnie obiektów o formach degradujących krajobraz kulturowy wsi, a także obiektów współczesnych i ahistorycznych dopuszcza się ich przekształcenie, zwłaszcza w kierunku nawiązania do tradycji budowlanej wsi i regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - c) dla **kapliczek i krzyży** ustala się:
 - ochronę historycznej formy kapliczek i krzyży;
 - ochronę lokalizacji kapliczek i krzyży (w tym również o formach nie posiadających wartości historycznej) oraz otaczającej zieleni wysokiej (np.: „nasadzenia w cztery lipy”);
 - ochronę ich bezpośredniego otoczenia, to jest zakaz lokalizacji innych obiektów, reklam, itp. przesłaniających ich ekspozycję;
 - d) dla **zieleni wysokiej** ustala się: zachowanie i ich ochronę, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew ze względu na ich zły stan sanitarny.
- 5) Na obszarze zmiany planu wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6) W przypadku występowania zieleni historycznej w granicach zmiany planu nakazuje się jej zachowanie i rewaloryzację; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia obiektów na obszarze zmiany planu (z zastrzeżeniem w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. e, f, g), w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

- 2) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się (z zastrzeżeniem w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. e, f, g):
 - dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1,0 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
 - na terenie całego obszaru zmiany planu nie dopuszcza się lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych;
- 3) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania reklam emitujących zmienne światło np. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych i usługowo – mieszkalnych, a także znajdujących się w polu widzenia z drogi krajowej nr 6;
- 5) ogrodzenia nieruchomości od strony dróg należy ujednolicić pod względem: wysokości, użytego materiału lub kolorystyki; ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m (z zastrzeżeniem w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. e, f, g). Należy stosować materiały takie jak art.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, ujęć wody pitnej, hydroforni, pompowni, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń (nieoznaczonych na rysunku zmiany planu) na terenach prywatnych oraz ich przejęcie przez właściwego gestora urządzeń;
- 8) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem, w tym położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy istniejące budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.

6. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:

Powyższe elementy określono w §5 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów i jednostek urbanistycznych oraz w załączniku nr 1 i nr 2 do uchwały zawierających rysunki zmiany planu odpowiednio w skali 1:5000 oraz 1:2000.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) na obszarze opracowania występują tereny górnicze (teren 5 PG) – zagospodarowanie zgodnie z zapisami dla przedmiotowego terenu urbanistycznego w §5;
- 2) fragment obszaru opracowania (załącznik nr 1 i nr 2) leży w granicach **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 1% - raz na 100 lat), oznaczonych na rysunku planu, podlegających przepisom ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.) ustala się zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi (zgodnie z art. 88l., ust. 1 oraz art. 40, ust. 1, pkt. 3 w/w ustawy), z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 w/w ustawy);
- 3) zgodnie z mapami „Informatycznego systemu osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) część obszaru objętego zmianą planu jest położona na obszarach zagrożonych powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%); na w/w obszarze ustawa Prawo wodne nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu;

- 4) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):
 - a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy. Dokumentacja geologiczno-inżynierska powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
 - b) ustalenia zawarte w dokumentacji geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegają naruszeniu stateczności zboczy i skarp;
 - c) obszary wyrobisk poeksploatacyjnych należy poddać rekultywacji zgodnie z zapisami w koncesji na wydobywanie (zalecane kierunki rekultywacji: zalesienie lub przywrócenie do użytkowania rolniczego).

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych terenów w §5 niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 powodujących konieczność ustanawiania dodatkowych zjazdów z drogi krajowej;
- 3) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- 4) dopuszcza się wydzielenie większych działek niż na rysunku planu przy zachowaniu układu drogowego;
- 5) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia zmiany planu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone odrębnie dla każdej karty terenu) w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji wewnętrznej o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji;

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) Przez teren opracowania przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 200; MOP 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Łębork oraz DN 700; MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki.
 - a) wobec gazociągu DN 200 należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym m. in. zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu, natomiast odległość obiektów zakładów przemysłowych 25,0 m od osi gazociągu.
 - b) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 0, poz. 640).

- c) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku.
- 2) Przez teren opracowania przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia WN-110kV oraz linie napowietrzne średniego napięcia SN-15kV:
- a) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
 - b) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze zmiany planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji.

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a. nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- c. w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowni z nią związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- e. w sytuacji braku wodociągu do czasu jego realizacji dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę.
- f. indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę można przewidzieć wyłącznie dla zabudowy rozproszonej położonej poza terenem aglomeracji ściekowej (oznaczone na załączniku nr 1 jako 3.2 R/RM, 3.3 RM i 3.4 MN), gdzie budowa systemów sieci wodociągowych powodowałaby nadmierne koszty.

2) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a. nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- c. dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowni z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- e. możliwe jest lokalizowanie transformatorów następowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych;
- f. dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

3) Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:

- a. nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b. indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie oraz paliwa ekologiczne;

4) Gospodarka odpadami stałymi:

Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łęczyce, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem.

5) Odprowadzanie ścieków:

- a. fragment obszaru opracowania (w granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) leży na terenie aglomeracji ściekowej, gdzie odprowadzenie ścieków winno odbywać się docelowo poprzez zbiorczą kanalizację sanitarną; warunkowo w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu jej wybudowania odprowadzenie ścieków do istniejących, szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem wywożenia ich przez koncesjonowaną firmę i likwidacji w momencie podłączenia do kanalizacji sanitarnej zbiorczej;
- b. nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- d. indywidualne rozwiązania odprowadzenia ścieków można przewidzieć wyłącznie dla zabudowy rozproszonej położonej poza terenem aglomeracji ściekowej (oznaczone na załączniku nr 1 jako 3.2 R/RM, 3.3 RM i 3.4 MN), gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty.

6) Odprowadzanie wód opadowych:

- a. wody opadowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b. pozostałe wody opadowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki – odprowadzenie do gruntu powierzchniowe lub przez rozsączanie;
- c. wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.;
- d. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- e. nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- f. ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.

7) Zaopatrzenie w inne sieci:

- a. dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- b. dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- c. dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.

8) Układ komunikacyjny:

- a. nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 6;

- w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej ustala się zmianę kategorii drogi krajowej nr 6 na niższą, przy zachowaniu jej dotychczasowych parametrów;
- zakaz lokalizowania nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 6 (w przypadku zmiany kategorii drogi niniejszy zakaz traci moc);
- wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni dróg wewnętrznych, parkingów, chodników, ścieżek rowerowych lub innych urządzeń) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi, natomiast odległość zabudowy winna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- b. podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne oraz dojazdowe: droga powiatowa nr 1454G oraz drogi gminne. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg publicznych;
- c. na terenie zmiany planu wyznacza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- d. układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne – stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych;
- e. w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- f. na terenie zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów urbanistycznych.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

12. USTALENIA INNE:

- 1) Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
Nie ustala się.
- 2) Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
Nie ustala się.
- 3) Ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych:**
Nie ustala się.
- 4) Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**
Na terenie 2.2.ZU/US możliwe jest lokalizowanie imprez masowych – należy stosować zasady przepisów szczegółowych.
- 5) Ustalenia dotyczące pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej:**
Nie ustala się.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§5

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF, TERENÓW I JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

Strefa 1 – tereny tradycyjnej zabudowy wsi Strzebielino.

1. Tereny tradycyjnej zabudowy wsi:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **1 RM**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa, usługi i rzemiosło w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: usługi związane z obsługą mieszkańców, infrastruktura techniczna, itp.;
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) należy zachować istniejący układ ruralistyczny, poprzez zachowanie obiektów o wartościach historycznych i rewitalizacji obiektów degradujących;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy w nawiązaniu do uwarunkowań historycznych;
 - c) wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska nawiązujących do form budynków i zagrody tradycyjnej;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o kubaturze nie przekraczającej 5000 m³, usytuowanych w głębi działki;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0 m;
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych lub stropodachy dla zabudowy gospodarczej; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** (wyznaczonego na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) wyłącznie dachy dwuspadowe wykonywane zgodnie z tradycją budowlaną miejscowości i występujących tam obiektów historycznych oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. a;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 21° – 45°;
 - h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
 - i) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
 - j) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m², z dopuszczeniem odchylenia do 10%;
 - k) intensywność zabudowy – max. 0,5;
 - l) wskaźnik zabudowy – max. 25%; (w przypadku działek gdzie parametry te są przekroczone, uznaje się je za zgodne z planem oraz dopuszcza się wskaźnik max.35%);
 - m) dopuszcza się w ramach terenu wyznaczanie dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6,0 m i podział na nowe działki budowlane;
 - n) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - q) nieprzekraczalna linia zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 100 m od brzegów rzeki Redy (**zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały**), z wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych (w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód) oraz zwartej zabudowy wsi, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;
 - r) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 10,0 m od brzegów rowu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - s) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - t) z uwagi na przebieg trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork (dotyczy terenu 2.3.2 MN) podczas zagospodarowania terenów

- przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu;
- u) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - v) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;
 - w) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- 5) **ZAOPATRZENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ:**
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:**
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
 - c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - e) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) na terenie jednostki znajduje się pomnik przyrody o numerze ewidencyjnym 226 – klon zwyczajny (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - c) dla nowo wydzielanych działek należy pozostawić przynajmniej 50% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - d) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona wzdłuż rzeki Redy z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - e) cały teren leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej (dotyczy obszarów zwartej zabudowy),
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków,
 - f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
- 8) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:**
- a) w granicach jednostki urbanistycznej występują budynki zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), dla których obowiązują ustalenia zawarte w §4, ust. 4, pkt. 1, lit. a i b; działania dotyczące w/w obiektów wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - b) w granicach jednostki urbanistycznej zlokalizowany jest zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewitalizacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;

- c) w granicach jednostki urbanistycznej występują układy tradycyjnej zabudowy zagrodowej, obiekty, krzyże i kapliczki oraz zieleń wysoka (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- d) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) **OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:**
 - a) Nie ustala się
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:**
 - a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej oraz na potrzeby infrastruktury;
- 11) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
 - a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednolicić wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień lub siatka z żywoplotem;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:**
 - a) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (załącznik graficzny nr 2), na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).
- 13) **STAWKA PROCENTOWA:**

Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 1.1 ZN

- 1) **FUNKCJA PODSTAWOWA:** tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględnie do zachowania;
- 2) **FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:** Nie ustala się.
- 3) **WARUNKI URBANISTYCZNE:**
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;
 - d) przez teren przepływa rzeka Reda, która stanowi śródlądową wodę powierzchniową, stanowiącą własność publiczną, istotną dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej (poz. 1938 w załączniku nr 1 pt. „Śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną [.....]” do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. – Dz. U. Nr 16 z dnia 4 lutego 2003 r., poz.149);

- e) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) **WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
 - a) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m;
 - b) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- 5) **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10;
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:**
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
 - a) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona wzdłuż rzeki Redy z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - b) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;
 - c) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 8) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:**
 - a) część jednostki urbanistycznej znajduje się w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
 - b) w granicach jednostki urbanistycznej występują krzyże i kapliczki oraz zieleń wysoka (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
 - c) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) **OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:**
Nie ustala się.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:**
 - a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrań itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
 - a) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;
 - b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:

- należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień lub siatka z żywopłotem;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:**
- a) część obszaru leży w strefie szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
- z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 w/w ustawy).
- 13) **STAWKA PROCENTOWA:**
- Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 1.2 LS

- 1) **FUNKCJA PODSTAWOWA:** tereny leśne.
- 2) **FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:** Nie ustala się.
- 3) **WARUNKI URBANISTYCZNE:**
 - a) istniejące tereny leśne należy bezwzględnie zachować;
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) **WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
Nie ustala się.
- 5) **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:**
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne oraz inne tereny, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
- 8) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:**
 - a) część jednostki urbanistycznej znajduje się w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- 9) **OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:**
Nie ustala się.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:**
Nie ustala się.
- 11) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

- a) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
- z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

13) STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **1.3 W**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura wodociągowa.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) infrastruktura wodociągowa w postaci ujęcia wody wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni;
- b) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- c) dopuszcza się lokalizację np. stacji uzdatniania wody, hydroforni, itp. w samodzielnym budynku (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
- d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu min. 22° o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- g) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci;
- h) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
- i) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne;
- b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu podlegają zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) w granicach terenu mieści strefa ochronna ujęcia wody;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) jednostka urbanistyczna zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;

- b) jednostka urbanistyczna znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:
Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA:
Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefa 2 – tereny istniejącej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, terenami zieleni oraz infrastrukturą techniczną.

W ramach tej strefy wydzielono następujące tereny urbanistyczne i jednostki urbanistyczne, dla których zapisano warunki szczegółowe.

2.1. Tereny zieleni nieurządzonej nieprzydatne pod zabudowę.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 2.1.1 ZN

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) należy zachować istniejące rowy melioracyjne;
 - b) należy zachować istniejące zadrzewienia (z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14);
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:
Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
 - a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- b) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA:
Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 2.1.2 LS

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny leśne.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Nie ustala się.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: powiatową oraz gminną dojazdową, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:
Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA:
Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2. Tereny zieleni urządzonej wraz z terenami publicznymi

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 2.2 ZU/US

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zieleń urządzona jako tereny publiczne, zabudowa związana z obsługą terenów publicznych tj: świetlica, ośrodek kultury lub sportu, niekubaturowe tereny sportowe i rekreacyjne.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą terenów publicznych tj. świetlice, obiekty kultury, obiekty sportu wraz z zapleczem socjalnym i biurowym w obrębie terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku: maksymalnie 12,0 m;

- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- a) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- b) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- c) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: 12° – 45°;
- d) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
- e) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z zielenią towarzyszącą;
- f) należy zastosować zieleń ochronną na granicy terenów istniejących ujęć wody;
- g) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13;
- h) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
- i) wskaźnik zabudowy – max. 40% (w miejscu wyznaczonym na załączniku graficznym nr 2);
- j) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne dojazdowe, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości w ilości minimalnej:
 - 10 m.p. na 1 obiekt usługowy;
 - 5 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) należy wprowadzić zieleń izolacyjną na granicy terenów istniejących ujęć wody;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 80%.
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
 - a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrań itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;

- zaleca się stosowanie żywoplotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej
 - działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA:
Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nowa zabudowa.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.3.1 MN; 2.3.2 MN; 2.3.3 MN; 2.3.9 MN**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa, usługi związane z obsługą mieszkańców.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się zabudowę w postaci budynków bliźniaczych;
 - c) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
 - d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
 - e) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
 - f) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z zasadami podziałów w załączniku graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 1000 m², dopuszcza się odchylenia od tej zasady o 10%;
 - g) dopuszcza się w ramach poszczególnych obszarów wyznaczenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m i podział na nowe działki budowlane;
 - h) wskazana standaryzacja wysokości i jakości ogrodzeń od strony ulicy, co do jakości materiałów i wysokości;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m; **w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) – maksymalnie 9,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
 - c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne w celu stwierdzenia możliwości podpiwniczenia i posadowienia budynków;
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** (wyznaczonego na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) wyłącznie dachy dwuspadowe wykonywane zgodnie z tradycją budowlaną miejscowości i występujących tam obiektów historycznych oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. a;
 - h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
 - i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;