UCHWAŁA NR XXIII/55/2012
RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami);art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 647), oraz zgodnie z uchwałą Nr XIV/71/2007 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7

Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowi granica działki nr 530/7 w obrębie Rozłazino, gmina Łęczyce. Powierzchnia planu wynosi ok. 47,28 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

3) Rozdział 3 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **budynki zamieszkania zbiorowego** należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

   a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,

   b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,

   c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2) **funkcje usług turystycznych** (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć:

   a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
- w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
- a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

3) **funkcje mieszkaniowe** (zabudowa mieszkaniowa) należy przez to rozumieć:

a) zabudowa jednorodzinna,

b) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową w rozumieniu planu nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumieć się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m^2,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2;

5) **miejsce postojowe** należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

6) **nośnik reklamowy** rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana– należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną;

7) **powierzchnia zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

8) **wartościowy drzewostan –** należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),

b) drzewa i krzewy objęte ochroną na postawie ustawy o ochronie przyrody,

c) drzewa i krzewy, na usuniecie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ, drzewa i krzewy, za usuniecie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

10) **zagospodarowanie tymczasowe** należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) scalanie i podział nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;

11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 5. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);

3) linie rozgraniczające tereny wydzieleń wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);

4) oznaczenie terenów:

a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,

b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;

5) oznaczenie przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) UT – tereny usług turystyki,

c) ZL – las;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: istniejące szpalery drzew do uzupełnienia;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny o spadkach powyżej 12°, potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

b) strefa ograniczenia zabudowy i zagospodarowania od linii energetycznej;

9) ustalenia dla systemu komunikacji: dojazdy, ciągi pieszo-jezdne;

10) ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej: linie energetyczne średniego napięcia.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 6. Ustalenia dla terenu **01.MN**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KDW przeznaczony jest dla dojazdu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ładu przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) dla ogrodzeń ustala się:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych ustala się:

a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów,

b) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) na terenie nie występują obszary i obiekty prawnie chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004r, Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami);

2) w zakresie ochrony przydrożnego szpaleru drzew ustala się:

a) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew, określonego na rysunku planu, ważnego dla zachowania równowagi środowiska naturalnego oraz krajobrazu kulturowego,

b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem sytuacji braku możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia, potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania dróg, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów pielęgnacyjnych;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

4) stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne powinny gwarantować zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) do urządzania terenów zielonych zaleca się stosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 01/1.1.KDW oraz dróg zlokalizowanych wzdłuż północnej (dz. nr 325) i wschodniej (dz. nr 531) granicy planu położonych poza obszarem opracowania,

b) minimum 12 m od lasu zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15,

b) wskaźnik intensywność zabudowy: maksymalnie 0,25

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, a dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m2, maksymalna 3000m2;

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90º;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki;

6) budynek mieszkalny usytuowany kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

7) na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) w granicach planu występują tereny o spadkach powyżej 12%, oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku, na których mogą występować potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemidla terenów tych ustala się:

a) przed przystąpieniem do prac projektowych bądź budowlanychustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych,

b) zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie,

c) zakaz odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;

2) na terenie nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** plan nie uruchamia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

a) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,

b) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń ust. 5 pkt. 4 lit b),

c) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszych i równych 16m;

3) dopuszcza się zmniejszenie wielkości działki o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości minimalnej;

4) przez teren elementarny przebiega linia średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

a) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 kV, szerokość tej strefy wnosi 15m, tj. po 7,5 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu,

b) w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdu 01/1.1.KDW oraz dróg położonych poza granicami opracowania przebiegających wzdłuż wschodniej (dz. nr 531) i północnej (dz. nr 325) granicy działki 530/7;

2) dla dojazdu 01/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10 m,

b) urządzenie: dopuszcza się chodnik, pozostałe urządzenia na warunkach zarządcy drogi;

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów dla do zabudowy mieszkaniowej na następujących zasadach:

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających;

b) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w drogach dojazdowych i miejscach postojowych;

4) w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowiska postojowe na jeden budynek,

b) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej obiektu,

c) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w miejscach postojowych;

5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku.

10. **Infrastruktura techniczna:**

1) zasady lokalizacji:

a) linie rozgraniczające dojazdów wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,

c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

2) zasady obsługi:

a) zaopatrzenie w wodę: obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu wybudowania sieci wodociagowej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe polegające na wykonaniu własnych ujęć wody,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej należy przeprowadzić z wykorzystaniem urządzeń oraz układów zapewniających ciągłą dostawę wody pitnej pod wymaganym ciśnieniem oraz odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody,

c) odprowadzenie ścieków: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych przy zapewnieniu ich odbioru przez wyspecjalizowane służby lub przy odpowiednich warunkach gruntowo – wodnych z wykorzystaniem przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie w granicach własnych działki, zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

e) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

f) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt f) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,

a) dla wód opadowych na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie;

g) obowiązuje zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

h) energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących sieci elektroenergetycznych po ich rozbudowie,

i) energia cieplna: z nisko emisyjnych lub nie emisyjnych źródeł indywidualnych lub z sieci,

j) sieć telekomunikacyjna: na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego,

k) usuwanie odpadów: obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych, z zaleceniem ich segregacji;

11. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

12. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 15% dla całego terenu 01.MN.

§ 7. Ustalenia dla terenu **02.UT**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny funkcji usług turystycznych;

2) dopuszcza się zagospodarowanie w postaci:

a) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,

c) pomostów, mola i tarasów w ramach zagospodarowania rekreacyjnego zbiorników wodnych,

d) stadniny koni,

e) funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących funkcji usług turystyki stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,

f) funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej z wyłączeniem rzemiosła usługowego;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.KDW przeznaczony jest dla dojazdu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ładu przestrzennego:**

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych: w ciągach komunikacyjnych należących do wewnętrznego układu drogowego;

2) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

3) dla ogrodzeń ustala się:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

4) architektura nawiązująca formą i zastosowanymi materiałami do architektury regionu;

5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych ustala się:

a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. kamień, tynk, cegła, drewno, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów;

b) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) Na terenie planu nie występują obszary i obiekty prawnie chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004r, Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami);

2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne powinny gwarantować zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

6) do urządzania terenów zielonych zaleca się stosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 02/1.1.KDW oraz drogi zlokalizowanej poza granicą planu (dz. nr 531),

b) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,05,

b) wskaźnik intensywność zabudowy: maksymalnie 0,12,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5 m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1 ha, maksymalna dowolna

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90º;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) w granicach planu występują tereny o spadkach powyżej 12%, oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku, na których mogą występować potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemidla terenów tych ustala się:

a) przed przystąpieniem do prac projektowych bądź budowlanychustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych,

b) zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie,

c) zakaz odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;

2) na terenie nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** plan nie uruchamia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

2) ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:

a) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

b) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;

c) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszych niż 50 m;

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdu 02/1.1.KDW oraz drogi zlokalizowanej wzdłuż południowej i wschodniej granicy planu (dz. nr 531);

2) dla dojazdu 02/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10 m,

b) urządzenie: dopuszcza się chodnik, pozostałe urządzenia na warunkach zarządcy drogi,

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów dla podstawowego przeznaczenia terenu na następujących zasadach: szerokość

a) minimum 6m w liniach rozgraniczających,

b) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w drogach dojazdowych i miejscach postojowych;

4) w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala:

a) dla funkcji usług turystyki: 30 stanowisk postojowych na 100 łóżek oraz 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;

b) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko postojowe na jeden budynek,

c) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w miejscach postojowych;

5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku.

10. **Infrastruktura techniczna:**

1) zasady lokalizacji:

a) linie rozgraniczające dojazdów wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,

c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

2) zasady obsługi:

a) zaopatrzenie w wodę: obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu wybudowania sieci wodociagowej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe polegające na wykonaniu własnych ujęć wody,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej należy przeprowadzić z wykorzystaniem urządzeń oraz układów zapewniających ciągłą dostawę wody pitnej pod wymaganym ciśnieniem oraz odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody,

c) odprowadzenie ścieków: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie do: szczelnych zbiorników bezodpływowych przy zapewnieniu ich odbioru przez wyspecjalizowane służby lub przy odpowiednich warunkach gruntowo – wodnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie: w granicach własnych działki, zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

e) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

f) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt f) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,

g) dla wód opadowych na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie;

h) obowiązuje zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

i) energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących sieci elektroenergetycznych po ich rozbudowie,

j) energia cieplna: z nisko emisyjnych lub nie emisyjnych źródeł indywidualnych lub z sieci,

k) sieć telekomunikacyjna: na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego,

l) usuwanie odpadów: obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych, z zaleceniem ich segregacji;

11. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

12. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 15% dla całego terenu 02.UT.

§ 8. Ustalenia dla terenu **03.MN**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW, 03/1.3.KDW przeznacza się dla dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.4.ZL – las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ładu przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) dla ogrodzeń ustala się:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

3) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych ustala się:

a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów;

b) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) Na terenie planu nie występują obszary i obiekty prawnie chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004r, Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami);

2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne powinny gwarantować zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

6) do urządzania terenów zielonych zaleca się stosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW, 03/1.3.KDW oraz drogi zlokalizowanej poza granicą planu (dz. nr 531),

b) minimum 12 m od lasu zgodnie z rysunkiem planu,

c) pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,

b) wskaźnik intensywność zabudowy: maksymalnie 0,25,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 2000 m2, maksymalna dowolna,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90º;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki;

6) budynek mieszkalny usytuowany kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

7) na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) w granicach planu występują tereny o spadkach powyżej 12%, oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku, na których mogą występować potencjalne zagrożenia ruchami masowymi ziemidla terenów tych ustala się:

a) przed przystąpieniem do prac projektowych bądź budowlanychustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych,

b) zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie,

c) zakaz odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;

2) na terenie nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** plan nie uruchamia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

a) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,

b) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń ust. 5 pkt. 4 lit b),

c) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszych i równych 16m;

3) dopuszcza się zmniejszenie wielkości działki o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości minimalnej.

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdów 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW, 03/1.3.KDW oraz drogi zlokalizowanej poza granicą planu (dz. nr 531);

2) dla dojazdów 03/1.1.KDW, 03/1.2.KDW, 03/1.3.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10 m,

b) urządzenie: dopuszcza się chodnik, pozostałe urządzenia na warunkach zarządcy drogi;

3) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów dla do zabudowy mieszkaniowej na następujących zasadach:

a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających;

b) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w drogach dojazdowych i miejscach postojowych;

4) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowiska postojowe na jeden budynek,

b) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej obiektu,

c) obowiązuje stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w miejscach postojowych;

5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku.

10. **Infrastruktura techniczna:**

1) zasady lokalizacji:

a) linie rozgraniczające dojazdów wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,

c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

2) zasady obsługi:

a) zaopatrzenie w wodę: obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe polegające na wykonaniu własnych ujęć wody,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej należy przeprowadzić z wykorzystaniem urządzeń oraz układów zapewniających ciągłą dostawę wody pitnej pod wymaganym ciśnieniem oraz odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody,

c) odprowadzenie ścieków: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie do: szczelnych zbiorników bezodpływowych przy zapewnieniu ich odbioru przez wyspecjalizowane służby lub przy odpowiednich warunkach gruntowo – wodnych z wykorzystaniem przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie: w granicach własnych działki, zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

e) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

f) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt f) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,

d) dla wód opadowych na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie;

g) obowiązuje zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

h) energia elektryczna: zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących sieci elektroenergetycznych po ich rozbudowie,

i) energia cieplna: z nisko emisyjnych lub nie emisyjnych źródeł indywidualnych lub z sieci,

j) sieć telekomunikacyjna: na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego,

k) usuwanie odpadów: obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych, z zaleceniem ich segregacji;

3) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować na warunkach gestorów sieci;

4) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci.

11. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

12. **Stawka procentowa** : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 15% dla całego terenu 03.MN.

Rozdział 3.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 9.

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznacza się 46,65 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego.

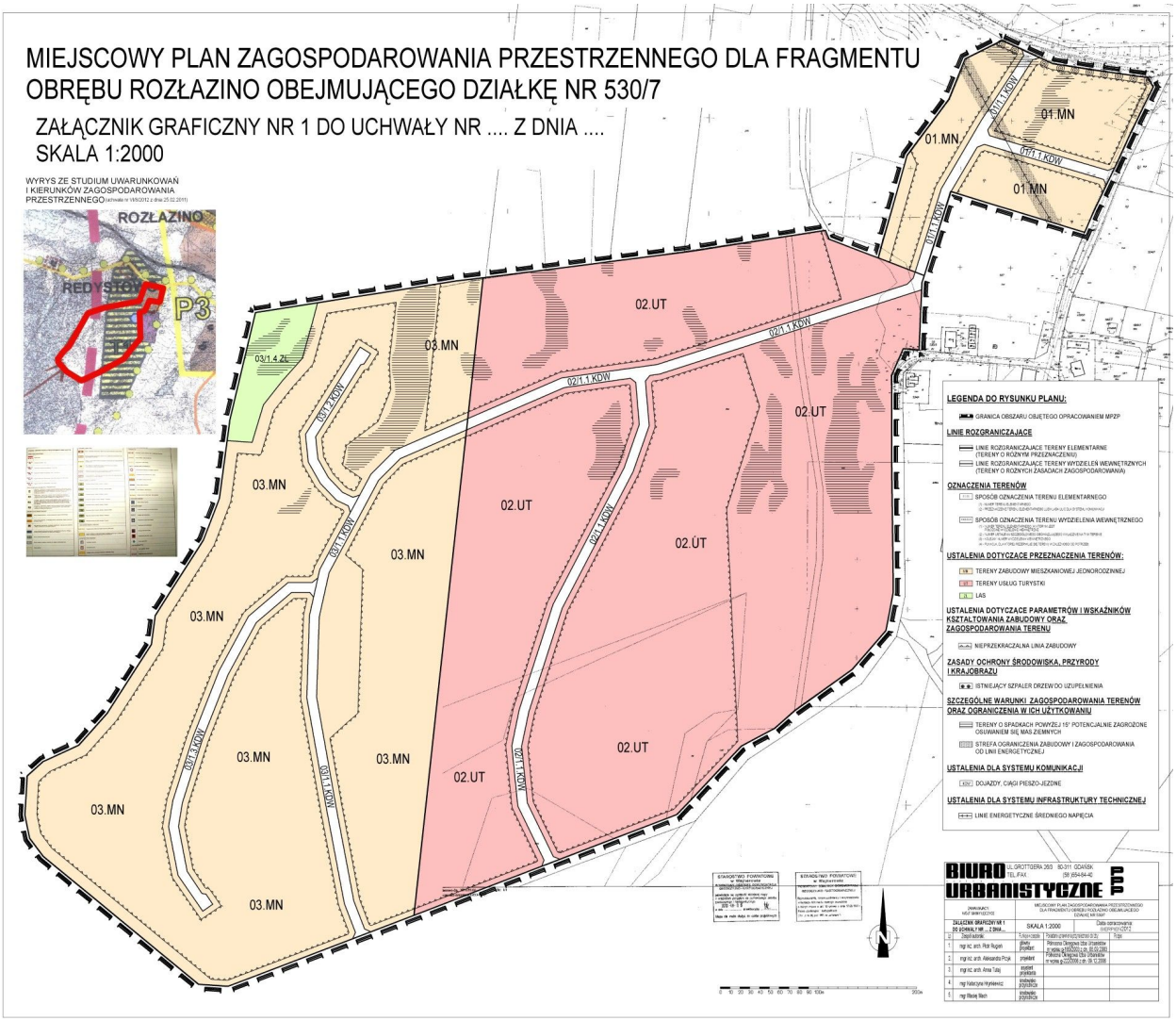
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/55/2012
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 29 sierpnia 2012 r.



Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/55/2012

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XIV/71/2007 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się:

a) w lokalnej prasie

b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łęczyce,

c) w BIP Urzędu Gminy Łęczyce.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.04.2012 roku do 08.05.2009 roku. W dniu 27.04.2012 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 23.05.2012 roku.

W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Lista nieuwzględnionych uwag nie zawiera żadnych pozycji.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/55/2012

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną,

2) zaopatrzenie w energię cieplną,

3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, po jej wybudowaniu, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę dla projektowanej zabudowy wyłącznie jako systemu obsługującego cały teren,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej należy przeprowadzić z wykorzystaniem urządzeń oraz układów zapewniających ciągłą dostawę wody pitnej pod wymaganym ciśnieniem oraz odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

zakłada się odprowadzeni ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie do: szczelnych zbiorników bezodpływowych przy zapewnieniu ich odbioru przez wyspecjalizowane służby lub przy odpowiednich warunkach gruntowo – wodnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

nie przewiduje się budowy systemów gminnej kanalizacji deszczowej w granicach planu.

Sposób realizacji:

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane:

1. ze środków budżetowych gminy,
2. istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE

(w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy).

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft

Uzasadnienie

do Uchwały nr XXIII/55/2012 Rady Gminy Łęczyce z dnia 29 sierpnia 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7.

Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Łęczyce nrXIV/71/2007 Rady Gminy w Łęczycach z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7.

Granice obszaru objętego planem stanowi granica działki nr 530/7 w obrębie Rozłazino, gmina Łęczyce. Powierzchnia planu wynosi ok. 47,28 ha

Użytkowanie terenu w granicach planu oraz struktura własności

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na południe od drogi krajowej nr 6 w południowej części gminy Łęczyce w obrębie geodezyjnym Rozłazino, we wsi Redystowo. Od zachodu graniczy on z terenami leśnymi, od południa i północy z terenami rolniczymi oraz od wschodu częściowo z terenami zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji rolnej.

Podstawowe cele planu.

1. Przeznaczenie terenów w północnej części planu pod zabudowę mieszkaniową.
2. Przeznaczenie terenów pod funkcję turystyczną i rekreacyjną.
3. Przeznaczenie zachodniej części planu pod zabudowę mieszkaniową bądź zagrodową.
4. Stworzenie układu komunikacyjnego na działce.

Ustalenia funkcjonalne.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego definiuje się poprzez określenie typów stref funkcjonalnych dla zagospodarowania lokalizowanego na obszarze objętym planem.

Wyróżnia się następujące rodzaje terenów o różnym przeznaczeniu:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niezbędnymi dla zabudowy mieszkaniowej obiektami i urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację usług jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia w postaci funkcji wbudowanych;

UT – teren usług turystyki i rekreacji;

ZL – las

Koncepcja funkcjonalno przestrzenna.

Koncepcja funkcjonalno przestrzennej przede wszystkim odzwierciedla warunki wynikające z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to wyraźnie „dzielą" działkę na trzy strefy. W północnej części planu teren przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową natomiast środkowa część działki to wg studium teren dla usług turystyki i rekreacji. Zachodnia cześć planu to strefa, dla którejdopuszcza się wprowadzenie zabudowy w postaci zwartych zespołów zabudowy lub zagród jako samodzielnych osiedli mieszkaniowych.

Duży wpływ na rozwiązania miał także fakt, iż teren ten jest w całości wolny od zabudowy oraz stanowi go jedna działka, co stworzyło dużą dowolność w kształtowaniu przestrzeni na tym terenie. Ograniczeniem było natomiast ukształtowanie terenu, które z uwagi na względy ekonomiczne, narzucało pewne rozwiązania. Tak więc komunikacja na działce zaprojektowana została w oparciu o rzeźbę terenu, ale także w taki sposób, by realizacja mogła postępować etapami, w zależności od zapotrzebowania.

Przeznaczenie terenów, zgodnie z zapisami studium, zostało określone tak, że północna część działki została przewidziana na niewielki zespół mieszkaniowy (wielkość działek ok. 1000m2), a środkową dla lokalizacji zabudowy i infrastruktury związanej z turystyką i rekreacją. Zachodnią część działki przeznacza dla zabudowy mieszkaniowej (wielkość działek ok. 3000m2)..

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Janusz Kreft