**Uchwała Nr ....................
Rady Gminy Starogard Gdański**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stary Las, gmina Starogard Gdański.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stary Las.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański nr XII/110/2015 z dnia 16.11.2015r.

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:2000.

4. Integralną część uchwały stanowią :

1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000- załącznik nr 1;

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji - załącznik nr 2;

3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 3.

**§ 2.**1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.( Dz. U. 2015 poz. 199 ze zm.)

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :

1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych

5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych , a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ( Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.)

**§ 3.**Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

1) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejące i projektowane;

2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane;

3) U - tereny usług

4) UT/MN – tereny zabudowy usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) U/US – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;

6) O/P1 – istniejący teren gospodarowania odpadami oraz obiektów produkcyjnych

7) O/P2 – projektowane tereny gospodarowania odpadami oraz obiektów produkcyjnych

8) RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

9) RU/U – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz usług

10) P/ZE – tereny produkcyjne z zielenią ekologiczną

11) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

12) R – tereny rolnicze;

13) ZL – tereny lasów;

14) W – tereny wód powierzchniowych;

15) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej – gminnych publicznych;

16) KDW – tereny dróg wewnętrznych istniejących ;

17) KDW1 – tereny dróg wewnętrznych projektowanych ;

18) KK – tereny komunikacji kolejowej

**§ 4.**1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Granice opracowania planu;

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Granica obszaru inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

5) Nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu linii kolejowej;

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wód;

8) Budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

9) Budynki historyczne wskazane do ochrony;

10) Miejsce z obiektem o walorach kulturowych wskazane do ochrony;

11) Zespół przestrzenny wskazany do ochrony;

12) Granica strefy archeologicznej.

13) Granica korytarza ekologicznego;

14) Zieleń izolacyjno-krajobrazowa;

15) Drzewa do zachowania

16) Zespół drzew do zachowania

17) Szpaler drzew do zachowania.

18) Granica obszaru inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

19) Granica strefy ochronnej związanej z lokalizacją odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW

20) Obszar terenu zamkniętego

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

**§ 5.**Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów , których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;

2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy takich elementów budynku jak schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze, nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;

3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wieloczłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem , że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;

4) Dachy wielospadowe – dachy o krzyżujących się połaciach,, o tym samym kącie nachylenia, które łączą się ze sobą wzdłuż krawędzi poziomych i ukośnych

5) Dach płaski – dach o nachyleniu połaci do 10º

6) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości, kalenicą główną jest dowolna z nich;

7) Usługi nieuciążliwe – usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu pojazdami, usługi bytowe (np. krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy sprzętu domowego i osobistego, prania czyszczenia i sprzątania) usługi gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, usługi informatyczne i naprawa sprzętu komputerowego, usługi zdrowia poza lecznictwem zamkniętym, usługi prawne, ubezpieczeniowe, administracji, pośrednictwa finansowego, usługi projektowe, usługi turystyczne, usługi rekreacji, kultury i sportu lub inne analogiczne o podobnym zakresie uciążliwości;

8) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.);

9) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury;

10) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;

11) Front budynku – elewacja budynku na której znajduje się główne wejście do budynku.

**§ 6.  Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1) W granicach korytarza ekologicznego rzeki Piesienicy, którego zasięg określony jest na rysunku planu, ustala się:

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów obsługi turystyki wodnej; zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1,

b) zakaz lokalizacji oczyszczalni przydomowych;

2) Drzewa, zespoły i szpalery drzew wskazane na rysunku planu do zachowania;

3) Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód;

4) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;

5) Wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować w obrębie wydzielonych działek o znacznej powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się czynić to w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.;

6) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;

7) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;

8) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;

9) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;

10) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;

11) Zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami;

12) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

13) Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze planu (zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz akumulujących zanieczyszczenia gazowe) a zieleń istniejącą należy chronić i adaptować;

14) Zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i likwidacji oczek wodnych – śródpolnych;

15) Zakaz sytuowania nowych pomostów wzdłuż linii brzegowej jeziora;

16) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;

17) Zalecane jest stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.);

18) Zaleca się stosować działania minimalizujące negatywne oddziaływanie inwestycji w trakcie jej realizacji, zgodnie z zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stary Las;

19) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. . w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014r. poz. 1348);

20) Ochronie podlega krajobraz kulturowy, w tym historyczne formy zagospodarowania wsi, tradycyjne zagrody rolnicze, ich rozplanowanie zabudowy oraz historyczna bryła budynków, które podlegają rewaloryzacji;

21) Miejsce z obiektem o walorach kulturowych wskazane na rysunku planu - do ochrony;

22) Ochronie podlega zieleń wysoka komponowana (zespoły drzew w dawnym parku, nasadzenia wzdłuż dróg - szpalery) oraz pojedyncze drzewa – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu – przy założeniu:

a) Kształtowanie i pielęgnacja drzew z zachowaniem naturalnego pokroju,

b) W uzasadnionych wypadkach, ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się wycinkę drzew w zespołach i szpalerach drzew,

c) Drzewa należy rekompensować (nasadzać) w wypadku wycinki sanitarnej;

23) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

**§ 7.  Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

1) Strefy ochrony archeologicznej znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych - zasięg stref i numeracja zgodnie z rysunkiem planu;

a) Nr 1 – obiekt wielokulturowy, ślad osadnictwa wczesnej epoki żelaza wczesne średniowiecze, późna średniowiecze, okres nowożytny,

b) Nr 2 – ślad osadnictwa, okres nowożytny,

c) Nr 3 – cmentarzysko wczesnej epoki żelaza,

d) Nr 4- ślad osadnictwa, wczesna epoka żelaza,

e) Nr 5 – ślad osadnictwa, obiekt wielokulturowy,

f) Nr 6 - punkt osadniczy, okres nowożytny,

g) Nr 7– ślad osadnictwa, okres nowożytny,

h) Nr 8 - ślad osadnictwa,

i) Nr 9– ślad osadnictwa, późne średniowiecze,

j) Nr 10 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, okres nowożytny, W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dotyczące w szczególności konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych;

2) Obiekty wskazane na rysunku planu wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej, wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków – numeracja zgodnie z rysunkiem planu;

a) ochronie podlega historyczny kształt bryły, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), historyczna forma architektoniczna, historyczny detal, architektoniczny w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna kolorystyka oraz materiały budowlane;

b) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr na rys. planu | Nr wg GEZ | Nr budynku | Nr działki | Nazwa obiektu |
| 1 | 210 | 5b | 14/12 | Kuźnia (obecnie składzik) |
| 2 | 211 | 7,8 | 12 | Budynek mieszkalny |
| 3. | 212 | 5 | 14/14 | Budynek mieszkalny |

3) Obiekty i zespoły o walorach historyczno-kulturowych wskazane do ochrony zgodnie z rysunkiem planu;

a) Zespół przestrzenny dawnego folwarku wskazany do zachowania

- nową zabudowę należy realizować lokalizując budynki kalenicami prostopadle lub równolegle do istniejącej historycznej zabudowy lub do dróg oznaczonych w planie symbolami KDD i KDW ,

- ochronie podlegają istniejące budynki o walorach historycznych,

- nowe budynki powinny być realizowane z zachowaniem historycznych proporcji bryły, należy stosować historyczne wykończenie ścian zewnętrznych z zastosowaniem naturalnych materiałów takich jak: cegła, tynk, drewno o historycznej kolorystyce oraz historyczny materiał pokrycia i kolorystyki dachu,

- należy stosować ogrodzenia ażurowe bądź pełne drewniane, ażurowe metalowe w tym z siatki podsadzonych żywopłotem; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

- ochronie podlega istniejące zadrzewienie dawnego parku,

- zakaz sytuowania reklam w każdej formie oraz szyldów na ogrodzeniach,

- zakaz lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych;

4) Miejsce z obiektem o walorach kulturowych wskazane do ochrony (krzyż przydrożny wskazany na rysunku planu),

- ochronie podlega usytuowanie obiektu.

**§ 8.  Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Wyposażenie przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury, które należy realizować z naturalnych materiałów (głównie drewno), z zastosowaniem dominujących naturalnych kolorów,

2) Ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem wysokości i użytych materiałów,

3) Estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg publicznych,

4) Dopuszcza się umieszczanie reklam od strony terenów publicznych jako obiektów wolnostojących, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 3m2; zabrania się umieszczania urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu - zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) np. typu LED,

5) W strefie zespołu przestrzennego dawnego folwarku obowiązuje zakaz stosowania reklam w każdej postaci (wolnostojące, wbudowane, na ogrodzeniach itp.) oraz zakaz sytuowania szyldów na ogrodzeniach.

**§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Obsługa komunikacyjna.

1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:

a) istniejąca droga publiczna gminna klasy dojazdowej,

b) istniejące drogi publiczne gminne klasy lokalnej i dojazdowej;

2) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi:

a) publiczne dojazdowe,

b) wewnętrzne,

c) ciągi pieszo-jezdne;

3) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 10 niniejszej uchwały.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się tymczasowo korzystanie z istniejących ujęć własnych do czasu podłączenia do sieci, na terenach określonych w kartach terenu.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych z zakładowej oczyszczalni ścieków do gruntu na terenie pomiędzy rzeką Piesienicą a oczyszczalnią lub do rzeki Piesienicy – z zachowaniem przepisów szczególnych.

5. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnych działek, chyba że szczegółowe ustalenia dopuszczają inne rozwiązanie.

6. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci, z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną. Dopuszcza się zasilanie poszczególnych obiektów z odnawialnych źródeł energii.

7. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg. Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

8. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne lub zewnętrzne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.

9. Gospodarka odpadami – należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi.

10. Melioracje i urządzenia wodne:

1) Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;

2) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru

3) Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z ich zarządcą

11. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajduję się w kartach terenów.

**§ 11. Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu**

1. **Karta dla terenu 1 O/P1,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 1 O/P1 pow. 25,19 ha,

2) Przeznaczenie terenu - istniejący zakład utylizacji odpadów komunalnych, gospodarowanie odpadami

a) funkcje podstawowe - składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętnych, składowisko odpadów niebezpiecznych z instalacjami towarzyszącymi (kwatery składowe, kompostownie, sortownie, kruszarki gruzu, rozdrabniarki odpadów wielkogabarytowych, instalacje odczyszczania ścieków, instalacje przetwarzania różnych frakcji odpadów, itp.),

b) funkcje dopuszczone:

- wszelkie produkcyjne wynikające z technologii zakładu utylizacji,

- obiekty o funkcji administracyjno-socjalnej związanej z funkcją podstawową,

- instalacje do produkcji biogazu, instalacje termicznego przekształcania odpadów,

- instalacje do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym na bazie paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW oraz inne do produkcji energii elektrycznej,

- funkcja edukacyjno - szkoleniowa związana z szeroko pojętą ochroną środowiska,

- budynki i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej,

- woliery dla ptaków drapieżnych,

- urządzenia komunikacji kołowej i kolejowej (bocznica kolejowa), urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

- inne obiekty i budynki pomocnicze,

c) funkcje wykluczone – wszelkie nie związane z funkcją zakładu utylizacji,

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- dla terenów lokalizacji farmy fotowoltaicznej należy zachować fragmenty trawiaste i krzewiaste pomiędzy panelami lub w ich sąsiedztwie; fragmenty trawiaste nie powinny być uprawiane z użyciem nawozów sztucznych, pestycydów czy herbicydów; w miarę możliwości dopuszczona powinna być spontaniczna sukcesja roślin zielnych stanowiących miejsce żerowania ptaków; pomiędzy sektorami paneli należy wprowadzić niskopienne żywopłoty,

- na obszarze farmy fotowoltaicznej należy zastosować podziemne sieci kablowe zamiast naziemnych struktur elektroenergetycznych,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00, minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej i dopuszczonej :

- budynki do trzech kondygnacjach nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 12,0 m,

- forma i geometria dachów – nie ustala się,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) charakter zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- szerokości elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7,0 m,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru 0,3m od najwyższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej,

f) wykończenie zewnętrzne:

- pokrycie dachu dowolne,

- wykończenie elewacji powinno być estetyczne o stonowanej kolorystyce;

g) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

i) odległość od terenu linii kolejowej - zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym;

j) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50m podlegają zgłoszeniu do szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW i/lub z gminnej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem KDD ,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m2 (minimum 1 miejsce postojowe) powierzchni użytkowej obiektów o funkcji administracyjno-socjalnej oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci;

- odprowadzenie ścieków przemysłowych do zakładowej oczyszczalni,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działek, co do których inwestor posiada prawo do dysponowania gruntem, lub do rzeki Piesienicy - zgodnie z przepisami szczególnymi,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło - indywidualne lub zewnętrzne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

2. **Karta dla terenu 2 O/P2,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 2 O/P2 pow.7,9 ha,

2) Przeznaczenie terenu - projektowany teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych, gospodarowanie odpadami

a) funkcje podstawowe - gospodarowanie odpadami z instalacjami towarzyszącymi (kruszarki gruzu, rozdrabniarki odpadów wielkogabarytowych, instalacje oczyszczania ścieków, instalacje przetwarzania różnych frakcji odpadów, itp.) z wyjątkiem funkcji wykluczonych,

b) funkcje dopuszczone:

- wszelkie produkcyjne wynikające z technologii zakładu utylizacji,

- obiekty o funkcji administracyjno-socjalnej związane z funkcją podstawową,

- instalacje do produkcji biogazu, instalacje termicznego przekształcania odpadów,

- instalacje do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym na bazie paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW oraz inne do produkcji energii elektrycznej,

- woliery dla ptaków drapieżnych,

- funkcja edukacyjno - szkoleniowa związana z szeroko pojętą ochroną środowiska,

- inne obiekty i budynki pomocnicze,

- urządzenia komunikacji kołowej i kolejowej (bocznica kolejowa), urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

c) funkcje wykluczone – kwatery do składowania odpadów, sortownie, wszelkie nie związane z funkcją zakładu utylizacji,

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalne do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- dla terenów lokalizacji farmy fotowoltaicznej należy zachować fragmenty trawiaste i krzewiaste pomiędzy panelami lub w ich sąsiedztwie; fragmenty trawiaste nie powinny być uprawiane z użyciem nawozów sztucznych, pestycydów czy herbicydów; w miarę możliwości dopuszczona powinna być spontaniczna sukcesja roślin zielnych stanowiących miejsce żerowania ptaków; pomiędzy sektorami paneli należy wprowadzić niskopienne żywopłoty,

- na obszarze farmy fotowoltaicznej należy zastosować podziemne sieci kablowe zamiast naziemnych struktur elektroenergetycznych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00, minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej i dopuszczonej:

- budynki do trzech kondygnacjach nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 12,0 m,

- forma i geometria dachów – nie ustala się;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) charakter zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- Szerokości elewacji frontowej - nie ustala się

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7,0 m,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru 0,3m od najwyższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej,

f) wykończenie zewnętrzne:

- pokrycie dachu dowolne,

- wykończenie elewacji powinno być estetyczne o stonowanej kolorystyce;

g) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

i) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

j) odległość od terenu linii kolejowej - zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,

k) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50m podlegają zgłoszeniu do szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW i/lub z drogi gminnej publicznej oznaczonej w planie symbolem KDD,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m2 (minimum 1 miejsce postojowe) powierzchni użytkowej obiektów o funkcji produkcyjnej i administracyjnej oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci;

- odprowadzenie ścieków przemysłowych do zakładowej oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działek, co do których inwestor posiada prawo do dysponowania gruntem, lub do rzeki Piesienicy - zgodnie z przepisami szczególnymi,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło - indywidualne lub zewnętrzne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się,

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

3. **Karta dla terenu 5 O/P2,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 5 O/P2 pow.6,5 ha,

2) Przeznaczenie terenu - projektowany teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych, gospodarowanie odpadami

a) funkcje podstawowe - gospodarka odpadami innymi niż niebezpieczne i obojętne z instalacjami towarzyszącymi (kruszarki gruzu, rozdrabniarki odpadów wielkogabarytowych, instalacje oczyszczania ścieków, instalacje przetwarzania różnych frakcji odpadów, woliery dla ptaków drapieżnych, itp.) z wyjątkiem wykluczonych,

b) funkcje dopuszczone:

- wszelkie produkcyjne wynikające z technologii zakładu utylizacji,

- obiekty o funkcji administracyjno-socjalnej związane z funkcją podstawową,

- instalacje do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w tym na bazie paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW oraz inne do produkcji energii elektrycznej,

- funkcja edukacyjno - szkoleniowa związana z szeroko pojętą ochroną środowiska,

- urządzenia komunikacji kołowej, urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

- instalacje do produkcji biogazu związane z funkcjonowaniem składowiska odpadów, instalacje termicznego przekształcania odpadów,

- inne obiekty i budynki pomocnicze,

c) funkcje wykluczone – kwatery do składowania odpadów, sortownie, wszelkie nie związane z funkcją zakładu utylizacji,

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) ustalenia szczegółowe:

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- dla terenów lokalizacji farmy fotowoltaicznej należy zachować fragmenty trawiaste i krzewiaste pomiędzy panelami lub w ich sąsiedztwie; fragmenty trawiaste nie powinny być uprawiane z użyciem nawozów sztucznych, pestycydów czy herbicydów; w miarę możliwości dopuszczona powinna być spontaniczna sukcesja roślin zielnych stanowiących miejsce żerowania ptaków; pomiędzy sektorami paneli należy wprowadzić niskopienne żywopłoty,

- na obszarze farmy fotowoltaicznej należy zastosować podziemne sieci kablowe zamiast naziemnych struktur elektroenergetycznych,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki

c) Charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej i dopuszczonej:

- budynki do trzech kondygnacjach nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 12,0 m,

- forma i geometria dachów – nie ustala się;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) charakter zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- szerokości elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7,0 m,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru 0,3m od najwyższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej;

f) wykończenie zewnętrzne:

- pokrycie dachu dowolne,

- wykończenie elewacji powinno być estetyczne o stonowanej kolorystyce;

g) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

i) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii), zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

j) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy.

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50m podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW i/lub z drogi publicznej gminnej oznaczonej w planie symbolem KDD,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m2 (minimum 1 miejsce postojowe) powierzchni użytkowej obiektów o funkcji produkcyjnej i administracyjnej oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie ścieków przemysłowych do zakładowej oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działek, co do których inwestor posiada prawo do dysponowania gruntem, lub do rzeki Piesienicy - zgodnie z przepisami szczególnymi,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się,

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

4. **Karta dla terenów RU,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 3RU, 7RU, pow. 11,5ha,

2) Przeznaczenie terenu **–** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych z usługami towarzyszącymi

a) funkcje podstawowe - obiekty i urządzenia związane z obsługą gospodarki rolnej, szklarnie wielkopowierzchniowe, gospodarstwa szkółkarskie;

b) funkcje dopuszczone - obiekty i budynki pomocnicze, parkingi i urządzenia integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej, sieci infrastruktury technicznej;

c) funkcje wykluczone - hodowla zwierząt, mieszkaniowe, usługi publiczne, opieki społecznej, oświaty, opieki zdrowotnej i inne nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ,

b) ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalne do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,20, (nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką rolną typu tunele i szklarnie ogrodnicze) minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki (nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką rolną typu tunele i szklarnie ogrodnicze);

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się

c) charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 8,0 m,

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie

d) charakter zabudowy dla pozostałe budynków i obiektów pomocniczych:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7,0 m ,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru 0,30m od najwyższego naturalnego poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej;

f) dla szklarni, tuneli itp. nie ustala się zasad zabudowy;

g) wykończenie zewnętrzne - pokrycie dachu dowolne;

h) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych;

i) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

j) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

k) odległość od terenu linii kolejowej 10m od granicy obszaru kolejowego (jak na rysunku planu) oraz 20m od osi skrajnego toru - zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym;

l) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW oraz KDD,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 mp. na 100m2 powierzchni użytkowej obiektów o funkcji usługowej (minimum 1 miejsce postojowe)oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

5. **Karta dla terenu 8RU/U,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 8RU/U, pow. 2,3 ha,

2) Przeznaczenie terenu **–** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z usługami towarzyszącymi

a) funkcje podstawowe:

- obiekty i urządzenia związane z obsługą gospodarki rolnej, szklarnie wielkopowierzchniowe, gospodarstwa szkółkarskie,

- funkcje usługowe związane z gospodarką rolną;

b) funkcje dopuszczone - obiekty i budynki pomocnicze, parkingi, urządzenia integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej, sieci infrastruktury technicznej;

c) funkcje wykluczone - hodowla zwierząt, mieszkaniowe, usługi publiczne, itp.;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ,

b) ustalenia szczegółowe:

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy (nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką rolną typu tunele i szklarnie ogrodnicze) - maksymalny 0,20, minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy (nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką rolną typu tunele i szklarnie ogrodnicze) – maksymalnie 10% powierzchni działki;

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,

c) charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5om przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie więcej niż 9,0 m;

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) charakter zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów pomocniczych:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie więcej niż 7,0 m ,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru - 0,30m od poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie.

e) dla szklarni, tuneli itp. nie ustala się zasad zabudowy,

f) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej,

g) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

l) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

i) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m,

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z dróg oznaczonych w planie symbolem KDD i/lub KDW,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 mp. na 100m2 powierzchni użytkowej o funkcji usługowej (minimum 1 miejsce postojowe) oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi ;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

6. **Karta dla terenu 6P/ZE,**

1) Oznaczenie / powierzchnia 6P/ZE pow. 12,1 ha,

2) przeznaczenie terenu - funkcja produkcyjna, zieleń ekologiczna

a) funkcje podstawowe:

- instalacje do produkcji energii elektrycznej na bazie paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW,

- zieleń ekologiczna, utrzymanie istniejącej zieleni w pobliżu istniejących zbiorników wodnych;

b) funkcje dopuszczone - obiekty i budynki pomocnicze, parkingi, urządzenia integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej, sieci infrastruktury technicznej;

c) funkcje wykluczone – wszelkie nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ,

b) ustalenia szczegółowe:

- wymóg nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej w lokalizacji jak na rysunku planu,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- ochrona istniejących nieużytków – zakaz likwidacji,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- dla terenów lokalizacji farmy fotowoltaicznej należy zachować fragmenty trawiaste i krzewiaste pomiędzy panelami lub w ich sąsiedztwie; fragmenty trawiaste nie powinny być uprawiane z użyciem nawozów sztucznych, pestycydów czy herbicydów; w miarę możliwości dopuszczona powinna być spontaniczna sukcesja roślin zielnych stanowiących miejsce żerowania ptaków; pomiędzy sektorami paneli należy wprowadzić niskopienne żywopłoty;

- na obszarze farmy fotowoltaicznej należy zastosować podziemne sieci kablowe zamiast naziemnych struktur elektroenergetycznych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,20, minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki;

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy:

- budynki do jednej kondygnacji nadziemnej,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,5m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 6,0 m;

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej,

e) wykończenie zewnętrzne - pokrycie dachu dowolne,

f) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

h) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 30m ,

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z dróg oznaczonych w planie symbolem KDW i/lub KDD,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m2 powierzchni obiektów o funkcji usługowej (minimum 1 miejsce postojowe) oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

7. **Karta dla terenu 9U**

1) Oznaczenie / powierzchnia 9 U , pow. 1,2 ha,

2) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej,

a) funkcje podstawowe - usługi o charakterze edukacyjnym, funkcje biurowe, konferencyjne, pokazowe, wystawiennicze, gastronomiczne, weterynaryjne, związane z funkcjonowaniem zakładu utylizacji;

b) funkcje dopuszczone - obiekty i budynki pomocnicze, parkingi, urządzenia integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej, sieci infrastruktury technicznej;

c) funkcje wykluczone – mieszkaniowe, opieki społecznej, opieki zdrowotnej oraz wszelkie nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,60, minimalny wskaźnik 0,0 ,

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy dla budynków funkcji podstawowej i dopuszczonej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 9,0 m;

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

d) charakter zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- szerokość elewacji frontowej - nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy od najwyższego naturalnego poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 7,0 m,

- maksymalna wysokość posadowienia posadzek parteru 0,30m od poziomu terenu w obrysie budynku,

- forma i geometria dachów – nie ustala się; dla całego terenu dopuszcza się różnicę kątów nachylenia połaci dachów poszczególnych obiektów w zakresie 25°,

- dopuszcza się podpiwniczenie;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej,

f) wykończenie zewnętrzne - pokrycie dachu dowolne,

g) zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

m) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

i) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) dopuszcza się podział na działki o powierzchni minimum 2000m2,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m ,

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi publicznej gminnej oznaczonej w planie symbolem KDD i/lub z drogi wewnętrznej KDW,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 mp. na 100m2 powierzchni użytkowej obiektów o funkcji usługowej (minimum 1 miejsce postojowe), w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku usługowego, oraz minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki ,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

8. **Karta dla terenu 12 U/US**

1) Oznaczenie / powierzchnia; 12 U/US, pow. 0,04ha

2) Przeznaczenie terenu – teren usług

a) funkcje podstawowe - usługi publiczne typu świetlica, plac zabaw, ogólnodostępny teren rekreacji i spotkań mieszkańców,

b) funkcje dopuszczone - towarzysząca zabudowa rekreacyjna, zieleń towarzysząca, itp,

c) funkcje wykluczone - wszelkie nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych,

- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 1,0, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy dla budynku funkcji podstawowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej - do 8m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do granic działek w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10º;

d) charakter zabudowy dla wiat rekreacyjnych, altan itp.,

- powierzchnia zabudowy - do 60m2,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu - 6,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 25º do 45º;

e) wykończenie zewnętrzne:

- obiekty wykonane z naturalnych materiałów: cegła, drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych; dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym;

f) zagospodarowanie działki:

- należy stosować ogrodzenia ażurowe bądź pełne drewniane, ażurowe metalowe w tym z siatki podsadzonych żywopłotem; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

g) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii), zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

h) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie w terenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się sytuowanie budynków urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) istniejący podział geodezyjny,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

b) lokalizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD w ilości minimum 2 miejsca postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku usługowego,

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci; zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych;

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

14) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%

9. **Karta dla terenów MN1**

1) Oznaczenie/powierzchnia 4MN1, 10MN1, 11MN1, 18MN1, 15MN1, 17MN1/ pow. 39,1ha;

2) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) funkcje podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca i projektowana,

b) funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, rekreacyjna, garażowa, usługi nieuciążliwe o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku;

c) funkcje wykluczone – wszelkie nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- część obszaru znajduje się w granicach korytarza ekologicznego - zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- zespół drzew do zachowania na obszarze oznaczonym symbolem 11MN1, drzewo do zachowania na terenie oznaczonym symbolem 10MN oraz szpaler drzew do zachowania na terenie oznaczonym symbolem 15MN1 - zgodnie z ustaleniami §6 pkt 16 i oznaczeniem na rysunku planu;

- lokalizowanie nowej zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych,

- zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część obszaru na terenach oznaczonych symbolami 10MN1 i 11MN1 (wskazana na rysunku planu) znajduje się w granicach zespołu przestrzennego wskazanego do zachowania – obowiązują ustalenia §7 pkt 3;

b) obiekty (wskazane na rysunku planu) wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,50, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy mieszkaniowej projektowanej :

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej - do 18m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do granic działek w nawiązaniu do istniejącej na działce i sąsiadującej zabudowy; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dla dobudowanych parterowych garaży i wiat, dla elementów dachu takich jak lukarny - geometria dachu dowolna;

d) charakter zabudowy dla projektowanych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących oraz wiat garażowych i rekreacyjnych:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- powierzchnia zabudowy - do 50m2,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru (dotyczy budynków) - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu - 6,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do granic działek w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy,;

e) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w zespole przestrzennym wskazanym do ochrony (na terenie 10MN1 i 11MN1) – ustalenia zgodnie z §7 pkt. 3 ppkt a oraz:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej do 12m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,5m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 40º-45º; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. - dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10º;

f) kształtowanie zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże, wiaty rekreacyjne itp.) w zespole przestrzennym wskazanym do ochrony (na terenie 10MN1 i 11MN1) – ustalenia zgodnie z §7 pkt. 3 ppkt a oraz:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- powierzchnia zabudowy do 60m2,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru (dotyczy budynków) - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu 6,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15º-45º; dla fragmentów takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10º;

g) przekształcanie istniejącej zabudowy:

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jak dla projektowanych budynków,

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się kontynuację geometrii dachu jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym);

h) budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczone na rysunku planu – zasady zgodnie z §7 pkt 2);

i) wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych stonowanych, drewno, kamień; zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- elewacje budynków w zespole przestrzennym wskazanym do ochrony- tynk w kolorach jasnych (białym, piaskowym, kolorze gliny itp.),

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych; dla altan, wiat itp. – dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym,

j) lokalizacja budynków - front budynku równoległy lub prostopadły do dróg dojazdowych

k) zagospodarowanie działki:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

- w obrębie zespołu przestrzennego wskazanego do ochrony obowiązuje zakaz stosowania reklam w każdej postaci (wolnostojące, wbudowane, na ogrodzeniach itp.); dopuszcza się szyldy o powierzchni nie przekraczającej 0,8m2 wyłącznie dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,

l) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

m) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej winno być uzgodnione z gestorem linii; nie dotyczy w wypadku przebudowy linii na kablową;

n) odległość od terenu linii kolejowej 10m od granicy obszaru kolejowego (jak na załączniku graficznym do uchwały) oraz 20m od osi skrajnego toru - zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,

o) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) powierzchnia działek istniejąca lub zgodnie z wydzieleniem terenu liniami rozgraniczającymi ,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m2,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu na terenie oznaczonym symbolem 17 MN (dz. nr 40/1) do działki budowlanej wydzielonej z działki nr 40/6,

d) dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora,

e) dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

f) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu, dopuszcza się sytuowanie budynków urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m ;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu działek:

- z dróg publicznych: dojazdowych KDD i/lub wewnętrznych KDW, KDW1;

- dla terenu oznaczonego symbolem 15MN dopuszcza się służebność dojazdu dla terenu wydzielonej działki budowlanej lub wydzielenie wewnętrznej drogi dojazdowej

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 działkę, w tym w garażu i na podjeździe,

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; do czasu podłączenia do sieci dopuszcza się tymczasowo z istniejących ujęć własnych; zakaz budowy nowych ujęć;

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci; w granicach korytarza ekologicznego zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych;

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

d) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :

a) dla terenów 4MN1, 17 MN1 – 0%

b) dla terenów 10MN1, 11MN1, 15MN1, 18MN1 – 30%

10. **Karta dla terenów MN2**

1) Oznaczenie/powierzchnia; 13MN2, 16MN2/ pow. 2,2 ha;

2) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) funkcje podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana,

b) funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, rekreacyjna, garażowa, usługi nieuciążliwe o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku;

c) funkcje wykluczone – wszelkie nie związane z funkcją podstawową i dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- drzewo do zachowania na terenie oznaczonym symbolem 13MN2 zgodnie z ustaleniami §6 pkt 16 i oznaczeniem na rysunku planu,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych,

- zakaz lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,50, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki;

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,

c) charakter zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej do 18m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,5m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do jednej z granic działek; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. - geometria dachu dowolna;

d) charakter zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących oraz wiat garażowych i rekreacyjnych:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- powierzchnia zabudowy do 50m2,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru (dotyczy budynków) - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu - 6,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15º-45º;

e) wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach stonowanych; zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych; dla altan, wiat itp. – dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym;

f) lokalizacja budynków - front budynku równoległy lub prostopadły do dróg dojazdowych

g) zagospodarowanie działki:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

i) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum – 1000m2 ,

b) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 8m,

c) dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora,

d) dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

e) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz budowy obiektów powyżej 15m nad poziom terenu,

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

a) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu działek:

- z dróg publicznych: dojazdowych (KDD),

- z dróg wewnętrznych na podstawie projektowanego podziału geodezyjnego,

- dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności dla zabudowy na terenie działki nr 40/6, lub poprzez wydzielony dojazd poprzez teren działki nr 40/1,

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 działce, w tym w garażu i na podjeździe,

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; zakaz budowy nowych ujęć indywidualnych,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

d) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny działek;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%

11. **Karta dla terenu 20 U/MN**

1) Oznaczenie/powierzchnia; 20 U/MN/pow. 1,8ha

2) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

a) funkcje podstawowe – zabudowa usługowa związane z obsługą turystyki i rekreacji, usługi gastronomii oraz handlu detalicznego, funkcje opiekuńcze (domy opieki), usługi zdrowia, oświaty oraz pensjonaty; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa; nie określa się proporcji występowania obu funkcji (usługowej i mieszkaniowej),

b) funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, baseny, itp.,

c) funkcje wykluczone – nie związane z funkcją podstawową;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe,

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,5, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni terenu lub terenu działki,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki/terenu,

c) charakter zabudowy usługowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej - do 25m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m,

- forma i geometria dachu – dowolna;

d) charakter zabudowy mieszkalnej i letniskowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej - do 18m,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,5m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do jednej z granic działek; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. - geometria dachu dowolna;

e) charakter zabudowy gospodarczej, garaży wolnostojących oraz wiat garażowych i rekreacyjnych:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- powierzchnia zabudowy do 50m2,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru (dotyczy budynków) - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu - 6,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do granic działek;

f) wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych stonowanych, drewno, kamień; zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych; dla altan, wiat itp. dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym; dla obiektów usługowych o dachach płaskich i o kącie nachylenia połaci dachu do 25º - dowolne;

g) zagospodarowanie działki:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

h) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działek;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) podział terenu na działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub letniskowej o powierzchni minimum 1000m2, dla pozostałych funkcji - o powierzchni minimum 2000m2,

b) dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

c) dopuszcza się wydzielenie dróg dojazdowych o szerokości min. 8m,

d) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu, dopuszcza się sytuowanie budynków urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m,

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z dróg publicznych dojazdowych KDD poprzez teren projektowanej drogi dojazdowej KDW1; przy dalszym podziale dojazd z projektowanych dróg wewnętrznych;

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości:

- minimum 1 mp. na 100m2 powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe), w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku usługowego,

- minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe),

- minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie lub domek letniskowy, w tym w garażu i na podjeździe;

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się tymczasowo z ujęć własnych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci, zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych;

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

d) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek;

11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się,

12) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

12.  **Karta dla terenów RM**

1) Oznaczenie/powierzchnia; 14RM,19RM/pow. 0,6ha ;

2) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej

a) funkcje podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, inwentarska i gospodarcza służąca obsłudze gospodarstwa rolnego,

b) funkcje dopuszczone – agroturystyka, zabudowa towarzysząca: wiaty rekreacyjne, garaże itp.,

c) funkcje wykluczone – nie związane z funkcją podstawową lub dopuszczoną,

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

a) należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- zabudowa była estetyczna i nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska,

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych,

- zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,50 w stosunku do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, minimalny wskaźnik 0,0,

- powierzchnia zabudowy - 75% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi ,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

c) charakter zabudowy mieszkaniowej:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,

- szerokość elewacji frontowej do 20m; dopuszcza się poszerzenie o maksymalnie 4m poprzez dobudowany garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m przy głównym wejściu do budynku,

- maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m,

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 35º-45º; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do istniejących na działce budynków; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. - geometria dachu dowolna;

d) charakter zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej oraz wiat garażowych i rekreacyjnych:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- powierzchnia zabudowy – nie ustala się,

- maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru (dotyczy budynków) - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,

- maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – 6,0m dla wiat i garaży, 10,0m dla pozostałych budynków; maksymalnej wysokości nie ustala się dla budowli rolniczych;

- forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15º-45º, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 10°,

e) przekształcanie istniejącej zabudowy:

- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jak dla projektowanych budynków,

- dopuszcza się istniejącą szerokość elewacji frontowej,

- przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym),

f) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury energetycznej oraz budowli rolniczych;

g) wykończenie zewnętrzne:

- elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (białym, piaskowym, kolorze gliny itp.), drewno, kamień; zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych; dla altan, wiat itp.; dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym;

h) zagospodarowanie działki:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na rysunku planu;

j) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

b) dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

c) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów z dróg publicznych - dojazdowych KDD oraz z projektowanych dróg wewnętrznych; dla terenu 19 RM dopuszcza się dojazd do działki poprzez ustanowienie służebności przez tereny leśne i poprzez drogę wewnętrzną;

b) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe,

c) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się tymczasowo z ujęć własnych,

- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub w inny sposób indywidualny; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do sieci,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne,

- zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

d) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przez teren sieci infrastruktury technicznej;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

13.  **Karta dla terenów R**

1) Oznaczenie / powierzchnia R / pow.

2) Przeznaczenie terenu – teren rolniczy

a) funkcje podstawowe – uprawy rolne

b) funkcje dopuszczone:

- lokalizacja budowli związanych z gospodarstwem rolnym w tym wiaty,

- lokalizacja stawów rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy oraz na całym terenie lokalizacja stawów hodowlanych;

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń na gruntach klas I-III wymagających trwałego wyłączenia z produkcji rolniczej;

c) funkcje wykluczone – nie związane z funkcją podstawową i dopuszczalną terenu;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt 7 karty terenu;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) ustalenia szczegółowe:

- prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefach ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) intensywność zabudowy – nie ustala się,

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,

c) charakter zabudowy:

- maksymalna wysokość wiat gospodarczych - od średniego naturalnego poziomu do kalenicy dachu - nie więcej niż 8,0 m,

- forma i geometria dachu – dowolna,

- maksymalna wysokość budowli rolniczych – nie ustala się;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej; do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 30m ;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

a) zasady obsługi komunikacyjnej : dojazd do terenu z dróg publicznych dojazdowych KDD oraz wewnętrznych KDW,

b) lokalizacja miejsc postojowych – nie ustala się,

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

14.  **Karta dla terenu ZL**

1) Oznaczenie; ZL;

2) Przeznaczenie terenu – teren istniejących lasów

a) funkcja podstawowa – gospodarka leśna,

b) funkcje dopuszczone – lokalizacja budowli związanych z gospodarką leśną, lokalizacja tras rowerowych i pieszych oraz ścieżek edukacyjno – ekologicznych;

c) funkcje wykluczone – wszystkie nie związane z funkcją podstawową lub dopuszczoną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie dotyczy;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) istniejący las – zadrzewienie do zachowania poza wycinką związaną z prowadzeniem gospodarki leśnej,

c) zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,

d) obowiązują zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi oraz planem urządzenia lasu;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - nie ustala się ;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) dopuszcza się podział zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 15m;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z dróg publicznych poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe,

b) sieci infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną - nie dotyczy,

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami szczególnymi;

c) dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przez teren sieci infrastruktury technicznej nie wymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

15.  **Karta dla terenu W**

1) Oznaczenie

2) Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych – rzeka Piesienica i jezioro Staroleskie,

a) funkcje podstawowe – gospodarka wodna

b) funkcje dopuszczalne – rekreacja wodna (wędkarstwo, szlak kajakowy) i związana z nią lokalizacja budowli i urządzeń takich jak przystanie, pomosty itp.,

c) funkcje wykluczone – wszystkie nie związane z funkcją podstawową lub dopuszczalną;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie dotyczy;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ,

b) należy zachować istniejące użytkowanie terenu;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wyznacza się;

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - nie dotyczy

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy;

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) dopuszcza się podziały związane z regulacją granic i zmianą użytków;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie dotyczy;

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%

16.  **Karta dla terenu KDD**

1) Oznaczenie; KDD;

2) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – gminna;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują przepisy określone w §7 pkt 1);

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,

c) zaleca się szpaler drzew z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) przewiduje się poszerzenia istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w miejscu wskazanym na rysunku planu,

d) lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy pasa drogowego,

f) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

17.  **Karta dla terenu KDW**

1) Oznaczenie / powierzchnia; KDW ;

2) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna istniejąca;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) zaleca się szpaler drzew z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §8;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy pasa drogowego,

d) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

18.  **Karta dla terenu KDW1**

1) Oznaczenie / powierzchnia; KDW1 ;

2) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna projektowana;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

4) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

b) zaleca się szpaler drzew z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §8;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 8m,

b) lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy pasa drogowego,

d) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

19.  **Karta dla terenu KK**

1) Oznaczenie / powierzchnia; KK ;

2) Przeznaczenie terenu - teren zamknięty, tereny komunikacji kolejowej,

a) funkcje podstawowe - istniejące i projektowane linie i bocznice kolejowe, obiekty i budynki kolejowe;

b) funkcje uzupełniające - kolejowa infrastruktura techniczna, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, usługi w budynkach kolejowych;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §8;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym;

7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się;

8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

**§ 12.**Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,

2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Starogardzie Gdańskim oraz publikacji na stronie internetowej gminy,

3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wyrysów,

4) Wprowadzenia niniejszej uchwały do rejestru miejscowych planów,

5) Przekazania Staroście Starogardu Gdańskiego kopii uchwalonego miejscowego planu.

**§ 13.**Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy**Jacek Olszewski** |

**Uzasadnienie**

**do uchwały nr …………………… Rady Gminy Starogard Gdański z dnia ........................... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stary Las, Gmina Starogard Gdański.**

 Powyższa uchwała jest efektem prac prowadzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zmianami) na podstawie uchwały nr XXXVI/379/2013 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19.09.2013r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 w/w ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Stary Las w gminie Starogard Gdański uwzględniono:

1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne poprzez

a)ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b)określenie w poszczególnych kartach terenu parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy oraz inne zasady kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej i sąsiadującej zabudowy w obszarach projektowanego zainwestowania.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalając ogólne zasady ochrony dotyczące całego obszaru planu oraz zasady dla poszczególnych terenów w zależności od sposobu ich zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych w kartach terenu, w tym przede wszystkim:

a)zakaz zabudowy w obszarze korytarza ekologicznego za wyjątkiem obiektów obsługi turystyki wodnej na rzece Piesienicy i z wyjątkiem terenów oznaczonych MN

b)ochrona wód Piesienicy przed niekontrolowanym odprowadzeniem wód opadowych,

c)ograniczenie robót niwelacyjnych,

d)ochrona istniejących nieużytków.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione w zapisach planu, szczególnie dotyczące obiektów zabytkowych i wymagających ochrony w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku poprzez określenie:

a)polegających ochronie elementów zabudowy wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zabudowie o walorach historycznych wskazanych przez Pomorskiego Konserwatora Zabytków,

b)zasad przebudowy istniejącej zabudowy wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zabudowie o walorach historycznych wskazanych przez Pomorskiego Konserwatora Zabytków,

c)zasad kształtowania nowej zabudowy w obrębie zespołów przestrzennych wskazanych do zachowania przez Pomorskiego Konserwatora Zabytków.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez całokształt ustaleń planu jak i szczególne wymagania zgodnie z przepisami szczególnymi

5.Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez odpowiednie ich zainwestowania z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego i wymaganych nakładów finansowych oraz ochronę niekorzystnych dla zainwestowania terenów.

6.Prawo własności dokonując w odpowiedniego przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami ich właścicieli i nie narażając ich na spadek wartości nieruchomości.

7.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zawiadamiając ich organy o przystąpieniu do opracowania planu umożliwiając przekazania wniosków do planu oraz uzgadniając z nimi przyjęte w planie przeznaczenie terenów i sposób zagospodarowania. Do planu nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi od instytucji obronności i bezpieczeństwa państwa.

8.Potrzeby interesu publicznego kształtując przestrzeń w sposób nie godzący w interes mieszkańców i użytkowników poprzez:

a)uwzględnienie wniosku Zakładu Utylizacji Odpadów o powiększenie terenu zakładu, który stanowi ponadlokalny cel publiczny,

b)zachowanie odpowiedniej odległości pomiędzy projektowanym powiększeniem terenu Zakładu Utylizacji Odpadów a zabudową mieszkaniową,

c)wykluczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych w sąsiedztwie Zakładu Utylizacji Odpadów

9.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalając zasady ich modernizacji, rozbudowy i budowy w uzgodnieniu z ich zarządcami i uwzględniając ich wnioski.

10.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a)zawiadomienie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu w Dzienniku Bałtyckim z dnia 6 grudnia 2013r. oraz poprzez obwieszczenia z dnia 04.12.2013r. wywieszone w miejscowości Stary Las, ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 04.12.2013r., ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 09.12.2013r.

b)rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego – wszystkie wnioski zostały uwzględnione; ze względu na uwzględnienie wniosku Zakładu Utylizacji Odpadów w Starym Lesie o powiększenie terenu zakładu wstrzymano prace nad planem do czasu dokonania zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

c)zawiadomienie o I wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Dzienniku Bałtyckim z dnia 20.05.2016r., ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 17.05.2016r., obwieszczenie wywieszone w miejscowości Stary Las z dnia 17.05.2016r., ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 17.05.2016r.

d)zawiadomienie o II wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Dzienniku Bałtyckim z dnia 09.12.2016r, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 05.12.2016r., obwieszczenie wywieszone w miejscowości Stary Las z dnia 05.12.2016r., ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 06.12.2016r.

e)zawiadomienie o III wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Dzienniku Bałtyckim z dnia 04.08.2017r, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu z dnia 02.08.2017r., obwieszczenie wywieszone w miejscowości Stary Las z dnia 02.08.2017r., ogłoszenie na stronie internetowej urzędu z dnia 10.08.2017r.

f)przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami:

- dnia 22.06.2016r. godz. 15.00 (I wyłożenie)

- dnia 11.01.2017r. godz. 15.00 (II wyłożenie)

- dnia 11.09.2017r. godz. 15.00 (III wyłożenie)

g)zbieranie uwag złożonych do projektu planu :

- 1 pismo z 4 uwagami po I wyłożeniu

- 2 pisma łącznie z 4 uwagami po II wyłożeniu

- 2 pisma z 2 uwagami

h)rozpatrzenie uwag przez Wójta Gminy:

- po I wyłożeniu – wszystkie uwagi uwzględnione

- po II wyłożeniu – wszystkie uwagi nieuwzględnione

- po III wyłożeniu – wszystkie uwagi nieuwzględnione

i)przekazanie nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy:

- po II wyłożeniu – rada uwzględniła wszystkie uwagi

- po III wyłożeniu – rada ……………………..

11.Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych przeprowadzając ją zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12.Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenie w wodę uwzględniając konieczność rozbudowy wodociągu wraz z zapewnieniem możliwości finansowania.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione w sposób pozwalający pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym. Nie uwzględniono decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w bliskim sąsiedztwie Zakładu Utylizacji Odpadów, przy czym Wójt Gminy doprowadził do porozumienia pomiędzy właścicielem tej nieruchomości a ZUO w sprawie zmiany własności działki na rzecz Zakładu.

Projekt planu był zmieniany na skutek uwzględnienia uwag złożonych po II wyłożeniu do publicznego wglądu. Wykluczono możliwość lokalizowania nowych kwater na odpady oraz sortowni odpadów poza terenem obecnie zajmowanym przez Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych Stary Las (na terenach powiększenia terenu Zakładu). Wykluczono też możliwość sytuowania grzebowiska dla zwierząt i cmentarza dla zwierząt. Rada Gminy przychyliła się do uwag złożonych przez mieszkańców ograniczając możliwość zagospodarowania terenu powiększenia ZUOK.

W planie wyznaczono obszary pod sytuowanie nowej zabudowy na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystycznych. Tereny mieszkaniowe położone są bezpośrednio przy drodze gminnej, w terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, uzupełniające istniejącą zabudowę i położone w granicach jednostki osadniczej. Tereny zabudowy usług turystycznych położone są przy jeziorze Staroleskim w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej. Dla tego terenu wyznaczono w planie drogę dojazdową w celu lepszej komunikacji. Teren położony w znacznym oddaleniu od Zakładu Utylizacji Odpadów, w terenie umożliwiającym wypoczynek i rekreację. Jako równoległą funkcję dopuszczono tu zabudowę mieszkaniową w celu umożliwienia budowy całorocznego budynku mieszkalnego.

Rozwiązania przestrzenne planu uwzględniły wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gd.” sporządzonej za okres lat 2009 – 2014, na podstawie której Rada Gminy Starogard Gd. podjęła uchwałę Nr XLVI/509/2014 z dnia 18 września 2014r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański. Z analizy tej wynika, że gmina konsekwentnie realizuje politykę przestrzenna przyjętą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez sporządzanie planów miejscowych dla całych obrębów geodezyjnych. Ma to na celu odzyskanie kontroli nad zagospodarowaniem przestrzeni i zapobieganie „rozlewania się” zabudowy poza tereny wyznaczone na ten cel w studium. Ponadto w/w „analiza zmian..” zauważa elastyczność gminy w kolejności sporządzanych planów miejscowych (kolejność ustalona w studium) w sytuacjach wymagających szybkiej reakcji planistycznej. Taka sytuacja miała miejsce przy podejmowaniu w 2013r. uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu miejscowego, mimo iż plan dla miejscowości Stary Las umieszczony jest na końcu rekomendowanej kolejności sporządzania planów. Decyzja o zmianie kolejności wyniknęła z powodu napływających wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na tereny w Starym Lesie, co powodowało sukcesywne zbliżanie się zabudowy mieszkaniowej do Zakładu Usług Komunalnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest przedstawiony w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej do terenów usług turystycznych nad jeziorem Staroleskim. Nie przewiduje się w okresie prognozowanym budowy sieci kanalizacji sanitarnej we wsi Stary Las ze względu na brak takiego rozwiązania w programach budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.