



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25 września 2017 r.

Poz. 3315

UCHWAŁA NR XLI/60/2017 RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 7 sierpnia 2017 r.

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

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

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

§ 2.1 Przedmiotowa zmiana planu wraz ze zmianami w tekście i rysunku planu zatwierdzonego Uchwałą Nr V/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 08 lutego 2007 r. z późniejszymi zmianami stanowi ujednolicony tekst uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

USTALENIA OGÓLNE

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

2. Dopuszczono w każdej ze stref, w razie potrzeby, podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne lub jednostki urbanistyczne, rozgraniczone liniami graficznymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga – numer terenu urbanistycznego, natomiast trzecia – numer jednostki urbanistycznej. Podział w poszczególnych strefach przedstawia się następująco:

- 1) w strefie nr 1 wydziela się dodatkowo 3 tereny urbanistyczne (ponumerowane od 1.1 do 1.3);
- 2) w strefie nr 2 dokonano podziału na 12 terenów urbanistycznych (od 2.1. do 2.12.), w terenach o nr 2.1., 2.3., 2.4. wydzielono również mniejsze jednostki urbanistyczne dodając trzecią cyfrę do numeru terenu np. 2.1.1.);
- 3) w strefie nr 3 dokonano podziału na 5 terenów urbanistycznych (ponumerowane od 3.1. do 3.5.)
- 4) w strefie nr 4 nie dokonano podziału na dodatkowe tereny ani jednostki;
- 5) w strefie nr 5 nie dokonano podziału na dodatkowe tereny ani jednostki;
- 6) w strefie nr 6 dokonano podziału na 9 terenów urbanistycznych (ponumerowane od 6.1. do 6.9.)
- 7) w strefie 7 – podzielono obszary komunikacji na 7 terenów komunikacji ponumerowanych od 7.1 do 7.7 z określeniem ich przeznaczenia i formy własności według klasyfikacji.

3. Teren urbanistyczny lub jednostkę urbanistyczną stanowi obszary wydzielone liniami rozgraniczającymi, w obrębie, których obowiązują te same zasady zagospodarowania pod określoną grupę funkcji, oznaczone literami i cyframi.

4. Oznaczenia użyte w tekście i na załącznikach graficznych: **R** – tereny rolne bez możliwości zabudowy (tylko zał. nr 1); **R/RM** – tereny rolne z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej (tylko zał. nr 1); **RM** – tereny istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi ruchu turystycznego i mieszkańców; **M** – tereny istniejącej zabudowy wraz z uzupełnieniami (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, w tym zabudowa szeregową, wraz z usługami, terenami zieleni oraz infrastrukturą techniczną); **MN** – tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – nowa zabudowa (zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca w tym zabudowa dwurodzinna) (tylko zał. nr 2); **MW** – tereny mieszkaniowe – zabudowa wielorodzinna (tylko zał. nr 2); **U** – tereny usługowe (usługi o szerokim zakresie w tym m. in.: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, usługi oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców) (tylko zał. nr 2); **UP** – tereny usług publicznych (tylko zał. nr 2); **UK** – tereny usług sakralnych (tylko zał. nr 2); **PU** – strefa produkcyjno – usługowa (tylko zał. nr 1); **P** – tereny produkcyjno – usługowe (tylko zał. nr 2); **PG** – istniejące tereny wydobywania kopalin naturalnych (tylko zał. nr 1); **UT** – teren zabudowy usługowej – obsługa ruchu tranzytowego i turystycznego (tylko zał. nr 2); **ZC** – tereny cmentarza komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą (tylko zał. nr 2); **ZU/US** – tereny zieleni urządzonej wraz z terenami publicznymi (tylko zał. nr 2); **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej nieprzydatne pod zabudowę (w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne) (tylko zał. nr 2); **Ls** – tereny leśne; **E** – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe (tylko zał. nr 2); **W** – ujęcie wody wraz ze strefą ochronną, stacje uzdatniania wody, hydrofornie (tylko zał. nr 2); **K** – tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków komunalnych wraz ze strefą ochronną (tylko zał. nr 2); **T** – tereny usług łączności - stacja bazowa telefonii komórkowej (tylko zał. nr 1); **KD** - tereny dróg publicznych; **KD-KS** - tereny parkingów publicznych; **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 5. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie funkcjonalnej jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

6. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

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

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

§ 4. 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA: Zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz nr 2 do uchwały.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

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

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

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

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

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

- 18) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach inwestycji;
- 19) na obszarze zmiany planu ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami prawa;
- 20) w otoczeniu dróg obowiązek zabezpieczenia przed hałasem (wyższym niż dopuszczony) nowych terenów inwestycyjnych leży po stronie inwestora i jego następców prawnych;
- 21) na obszarze objętym zmianą planu należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków;
- 22) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 23) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- 24) podczas realizacji ustaleń powyższej zmiany planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) Na obszarze objętym planem występują **budynki i inne obiekty zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.**
 - a) wykaz obiektów:
 - d. dom nauczycieli, ul. Starowiejska 26, dz. ewid. nr 305/5 (WEZ),
 - d. szkoła, ul. Starowiejska 28, dz. ewid. nr 305/4 (WEZ),
 - młyn, ul. Starowiejska 69, Strzebielino Wieś, dz. ewid. nr 213/3 (WEZ),
 - cmentarz komunalny (2.8 ZC), po płu. str. drogi Wejherowo-Lębork, dz. ewid. nr 284/95 (WEZ).
 - b) dla ww. obiektów ustala się:
 - nakaz ochrony historycznych elementów, takich jak:
 - bryła (w tym kształtu dachu),
 - forma architektoniczna (w tym dyspozycja ścian),
 - detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej drzwiowej),
 - materiały budowlane i kolorystyka obiektów;
 - zakaz nadbudowy, zakaz wprowadzania lukarn w elewacjach frontowych;
 - rozbiórki budynków możliwe są w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; w miejscu rozebranego obiektu dopuszcza się wyłącznie odtworzenie obiektu o architekturze historycznej;
 - c) dla cmentarza ustala się:
 - ochronie należy poddać najstarsze nagrobki na cmentarzu (pochodzące z lat dwudziestych pięćdziesiątych ubiegłego stulecia).
 - d) dla wszystkich w/w obiektów i elementów chronionych wszelkie działania wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) W obrębie planu zlokalizowany jest **zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Strzebielino** (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na

załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie następujących działań:

- a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (w oparciu o dostępne materiały i informacje);
 - b) zachowanie tradycyjnej zabudowy zagrodowej wraz z jej układem - na planie prostokąta lub zbliżonym, w skali tradycyjnych form jak dla zagród charakterystycznych dla regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - c) zachowanie i ochrona zieleni historycznej; dopuszcza się wszelki zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - d) stosowanie historycznych nawierzchni i historycznych elementów zagospodarowania terenu;
 - e) stosowanie form architektonicznych (w tym ogrodzeń) oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (w oparciu o dostępne materiały i informacje);
 - f) ogrodzenia: ażurowe – drewniane i metalowe, z dopuszczeniem niskiej podmurowy – max: 0,5 m z kamienia lub cegły; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - g) zakaz stosowania reklam, dopuszcza się wyłącznie szyldy dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji;
 - h) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych;
 - i) wymóg uzyskania opinii właściwego terenowo konserwatora zabytków dla wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz podziałów nieruchomości;
- 3) Wokół **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** wyznacza się **strefę ochrony ekspozycji**; dla obszaru objętego strefą ustala się:
- a) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 „Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych stref, terenów i jednostek urbanistycznych” niniejszej uchwały, określonymi w pkt. 4) „wskaźniki kształtowania zabudowy” każdej jednostki urbanistycznej.
- 4) Na obszarze objętym zmianą planu (zgodnie z załącznikiem nr 2) wyznacza się **układy tradycyjnej zabudowy zagrodowej, obiekty, krzyże i kapliczki oraz zieleń wysoką**, objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu.
- a) dla **układów tradycyjnej (historycznej) zabudowy zagrodowej** wyznaczonych na załączniku nr 2 (rysunku planu), ustala się:
 - zachowanie ich kształtu i układu - na planie prostokąta lub zbliżonym, w skali tradycyjnych form jak dla zagród charakterystycznych dla regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - b) dla obiektów, w tym budynków wyznaczonych na załączniku nr 2 (rysunku planu) **współtworzących klimat historycznej zabudowy** wsi ustala się następujące formy ochrony:
 - zachowanie proporcji bryły, kształtu dachu oraz formy architektonicznej (w tym dyspozycji ścian), detalu architektonicznego, materiałów budowlanych i kolorystyki obiektów;
 - zakaz budowy lukarn w elewacjach frontowych;
 - dla pozostałych obiektów występujących w obrębie wskazanych na załączniku nr 2 układów tradycyjnej zabudowy zagrodowej, w tym szczególnie obiektów o formach degradujących krajobraz kulturowy wsi, a także obiektów współczesnych i ahistorycznych dopuszcza się ich przekształcenie, zwłaszcza w kierunku nawiązania do tradycji budowlanej wsi i regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych;
 - c) dla **kapliczek i krzyży** ustala się:
 - ochronę historycznej formy kapliczek i krzyży;

- ochronę lokalizacji kapliczek i krzyży (w tym również o formach nie posiadających wartości historycznej) oraz otaczającej zieleni wysokiej (np.: „nasadzenia w cztery lipy”);
- ochronę ich bezpośredniego otoczenia, to jest zakaz lokalizacji innych obiektów, reklam, itp. przesłaniających ich ekspozycję;

d) dla **zieleni wysokiej** ustala się: zachowanie i ich ochronę, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew ze względu na ich zły stan sanitarny.

- 5) Na obszarze zmiany planu wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikami nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6) W przypadku występowania zieleni historycznej w granicach zmiany planu nakazuje się jej zachowanie i rewaloryzację; dopuszcza się wszelki zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

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

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

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

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

- 1) na obszarze opracowania występują tereny górnicze (teren 5 PG) – zagospodarowanie zgodnie z zapisami dla przedmiotowego terenu urbanistycznego w 5;
- 2) fragment obszaru opracowania (załącznik nr 1 i nr 2) leży w granicach **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 1% - raz na 100 lat), oznaczonych na rysunku planu, podlegających przepisom ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.) ustala się zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi (zgodnie z art. 88l., ust. 1 oraz art. 40, ust. 1, pkt. 3 w/w ustawy), z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 w/w ustawy);
- 3) zgodnie z mapami „Informatycznego systemu osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) część obszaru objętego zmianą planu jest położona na obszarach zagrożonych powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%); na w/w obszarze ustawa Prawo wodne nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu;
- 4) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):
 - a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy. Dokumentacja geologiczno-inżynierska powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
 - b) ustalenia zawarte w dokumentacji geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegą naruszeniu stateczności zboczy i skarp;
 - c) obszary wyrobisk poeksploatacyjnych należy poddać rekultywacji zgodnie z zapisami w koncesji na wydobywanie (zalecane kierunki rekultywacji: zalesienie lub przywrócenie do użytkowania rolniczego).

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

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

- 7) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji wewnętrznej o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji;

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

- 1) Przez teren opracowania przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 200; MOP 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork oraz DN 700; MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki.
- a) wobec gazociągu DN 200 należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym m. in. zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu, natomiast odległość obiektów zakładów przemysłowych 25,0 m od osi gazociągu.
- b) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 0, poz. 640).
- c) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.
- d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku.
- 2) Przez teren opracowania przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia WN-110kV oraz linie napowietrzne średniego napięcia SN-15kV:
- a) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- b) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, znajdujących się na obszarze zmiany planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji.

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

warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; c.dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; d.dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego); e.możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych; f.dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

- 3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:** a.nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; b.indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie oraz paliwa ekologiczne;
- 4) **Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łęczycze, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem.
- 5) **Odprowadzanie ścieków:** a.fragment obszaru opracowania (w granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) leży na terenie aglomeracji ściekowej, gdzie odprowadzenie ścieków winno odbywać się docelowo poprzez zbiorczą kanalizację sanitarną; warunkowo w sytuacji braku kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu jej wybudowania odprowadzenie ścieków do istniejących, szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem wywożenia ich przez koncesjonowaną firmę i likwidacji w momencie podłączenia do kanalizacji sanitarnej zbiorczej; b.nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; c.dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego); d.indywidualne rozwiązania odprowadzenia ścieków można przewidzieć wyłącznie dla zabudowy rozproszonej położonej poza terenem aglomeracji ściekowej (oznaczone na załączniku nr 1 jako 3.2 R/RM, 3.3 RM i 3.4 MN), gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty.
- 6) **Odprowadzanie wód opadowych:** a.wody opadowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi; b.pozostałe wody opadowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki – odprowadzenie do gruntu powierzchniowe lub przez rozsączanie; c.wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.; d.dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego); e.nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości; f.ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.
- 7) **Zaopatrzenie w inne sieci:** a.dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; b.dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi; c.dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.
- 8) **Układ komunikacyjny:**
- a. nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 6;
- w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej ustala się zmianę kategorii drogi krajowej nr 6 na niższą, przy zachowaniu jej dotychczasowych parametrów;
 - zakaz lokalizowania nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 6 (w przypadku zmiany kategorii drogi niniejszy zakaz traci moc);

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

11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

12. USTALENIA INNE:

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

Strefa 1 – tereny tradycyjnej zabudowy wsi Strzebielino.

1. Tereny tradycyjnej zabudowy wsi: NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **1 RM**

- 1) **FUNKCJA PODSTAWOWA:** zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa, usługi i rzemiosło w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 2) **FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:** usługi związane z obsługą mieszkańców, infrastruktura techniczna, itp.;
- 3) **WARUNKI URBANISTYCZNE:**
 - a) należy zachować istniejący układ ruralistyczny, poprzez zachowanie obiektów o wartościach historycznych i rewaloryzacji obiektów degradujących;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy w nawiązaniu do uwarunkowań historycznych;

- c) wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska nawiązujących do form budynków i zagrody tradycyjnej;
- d) dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o kubaturze nie przekraczającej 5000 m³, usytuowanych w głębi działki;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0 m;
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych lub stropodachy dla zabudowy gospodarczej; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** (wyznaczonego na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) wyłącznie dachy dwuspadowe wykonywane zgodnie z tradycją budowlaną miejscowości i występujących tam obiektów historycznych oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. a;
- g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 21° – 45°;
- h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
- i) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- j) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m², z dopuszczeniem odchylenia do 10%;
- k) intensywność zabudowy – max. 0,5;
- l) wskaźnik zabudowy – max. 25%; (w przypadku działek gdzie parametry te są przekroczone, uznaje się je za zgodne z planem oraz dopuszcza się wskaźnik max.35%);
- m) dopuszcza się w ramach terenu wyznaczanie dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6,0 m i podział na nowe działki budowlane;
- n) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- q) nieprzekraczalna linia zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 100 m od brzegów rzeki Redy (**zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały**), z wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych (w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód) oraz zwartej zabudowy wsi, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;
- r) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 10,0 m od brzegów rowu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- s) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

- t) z uwagi na przebieg trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork (dotyczy terenu 2.3.2 MN) podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu;
- u) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- v) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;
- w) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;

5) ZAOPATRZENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- b) dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
- c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- e) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) na terenie jednostki znajduje się pomnik przyrody o numerze ewidencyjnym 226 – klon zwyczajny (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- c) dla nowo wydzielanych działek należy pozostawić przynajmniej 50% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- d) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona wzdłuż rzeki Redy z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- e) cały teren leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej (dotyczy obszarów zwartej zabudowy),
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków,

f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) w granicach jednostki urbanistycznej występują budynki zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), dla których obowiązują ustalenia zawarte w §4, ust. 4, pkt. 1, lit. a i b; działania dotyczące w/w obiektów wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- b) w granicach jednostki urbanistycznej zlokalizowany jest zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- c) w granicach jednostki urbanistycznej występują układy tradycyjnej zabudowy zagrodowej, obiekty, krzyże i kapliczki oraz zieleń wysoka (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- d) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

- a) Nie ustala się

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

- a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej oraz na potrzeby infrastruktury;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień lub siatka z żywopłotem;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

- a) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (załącznik graficzny nr 2), na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;

- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

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

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 1.1 ZN

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględnie do zachowania;

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zakaz zabudowy;

b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;

c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;

d) przez teren przepływa rzeka Reda, która stanowi śródlądową wodę powierzchniową, stanowiącą własność publiczną, istotną dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej (poz. 1938 w załączniku nr 1 pt. „Śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną [.....]” do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. – Dz. U. Nr 16 z dnia 4 lutego 2003 r., poz.149);

e) zabrania się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m;

b) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona wzdłuż rzeki Redy z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

b) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;

c) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

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

b) w granicach jednostki urbanistycznej występują krzyże i kapliczki oraz zieleń wysoka (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;

c) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;

b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:

- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień lub siatka z żywopłotem;

- zaleca się stosowanie żywopłotów;

- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;

- wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

a) część obszaru leży w strefie szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 w/w ustawy).

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

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 1.2 LS

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny leśne.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) istniejące tereny leśne należy bezwzględnie zachować;

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;

c) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;

d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: Nie ustala się.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne oraz inne tereny, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,

b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

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

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

a) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;

- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

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

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

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura wodociągowa.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

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

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
- d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu min. 22⁰ o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- g) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci;
- h) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
- i) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

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

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

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

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) jednostka urbanistyczna zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- b) jednostka urbanistyczna znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

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

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

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

2.1. Tereny zieleni nieurządzonej nieprzydatne pod zabudowę.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.1.1 ZN**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględnie do zachowania;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne,

- b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) należy zachować istniejące rowy melioracyjne;
 - b) należy zachować istniejące zadrzewienia (z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14);
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
 - a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - b) należy przewidzieć miejsce na przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem;
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.1.2 LS**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny leśne.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: Nie ustala się.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: powiatową oraz gminną dojazdową, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2. Tereny zieleni urządzonej wraz z terenami publicznymi

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.2 ZU/US**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zieleni urządzonej jako tereny publiczne, zabudowa związana z obsługą terenów publicznych tj: świetlica, ośrodek kultury lub sportu, niekubaturowe tereny sportowe i rekreacyjne.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą terenów publicznych tj. świetlice, obiekty kultury, obiekty sportu wraz z zapleczem socjalnym i biurowym w obrębie terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicji wolnostojącego budynku: maksymalnie 12,0 m;
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - b) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: 12° – 45°;
 - d) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z zielenią towarzyszącą;
 - f) należy zastosować zieleni ochronną na granicy terenów istniejących ujęć wody;
 - g) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13;
 - h) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
 - i) wskaźnik zabudowy – max. 40% (w miejscu wyznaczonym na załączniku graficznym nr 2);
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne dojazdowe, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości w ilości minimalnej:

- 10 m.p. na 1 obiekt usługowy;

- 5 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;

d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

b) należy wprowadzić zieleń izolacyjną na granicy terenów istniejących ujęć wody;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego obszaru – 80%.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrań itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:

- należy ujednolicać wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;

- zaleca się stosowanie żywopłotów;

- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej

- działki;

- wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

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

2.3. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nowa zabudowa.

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

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa, usługi związane z obsługą mieszkańców.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- b) dopuszcza się zabudowę w postaci budynków bliźniaczych;
- c) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
- e) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- f) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z zasadami podziałów w załączniku graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 1000 m², dopuszcza się odchylenia od tej zasady o 10%;
- g) dopuszcza się w ramach poszczególnych obszarów wyznaczenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m i podział na nowe działki budowlane;
- h) wskazana standaryzacja wysokości i jakości ogrodzeń od strony ulicy, co do jakości materiałów i wysokości;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m; w **obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) – maksymalnie 9,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne w celu stwierdzenia możliwości podpiwniczenia i posadowienia budynków;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** (wyznaczonego na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) wyłącznie dachy dwuspadowe wykonywane zgodnie z tradycją budowlaną miejscowości i występujących tam obiektów historycznych oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. a;
- h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
- j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu, grafitu i szarości;
- k) wskaźnik zabudowy – max. 40% (z wyjątkiem terenów 2.3.1 MN i 2.3.9 MN w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu, gdzie dopuszczalny wskaźnik zabudowy wynosi 25%, a w przypadku działek gdzie parametry te są przekroczone, uznaje się je za zgodne z planem oraz dopuszcza się wskaźnik max. 35%);
- l) intensywność zabudowy – max. 0,5;

- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 100 m od brzegów rzeki Redy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- p) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 10,0 m od brzegów rowu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- r) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- s) z uwagi na przebieg trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork (dotyczy terenu 2.3.2 MN) podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu;
- t) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- u) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) należy pozostawić przynajmniej 40% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:

- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych;
- na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia i podpiwniczenia budynków.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (2.3.1 MN, 2.3.2 MN i 2.3.9 MN – zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- b) w granicach jednostki urbanistycznej występuje zieleń wysoka (oznaczona na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęta ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- c) część jednostki urbanistycznej (2.3.1 MN, 2.3.2 MN i 2.3.3 MN – zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz 2 do uchwały zmiany planu) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m, z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

- a) część terenu (dotyczy terenu 2.3.9 MN) leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 2.3.4 MN; 2.3.5 MN; 2.3.6 MN; 2.3.7 MN; 2.3.8 MN

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa, usługi związane z obsługą mieszkańców.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy;
- c) dopuszcza się zabudowę w postaci budynków bliźniaczych;
- d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
- f) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- g) dopuszcza się podział na nowe działki (zgodnie z zasadami podziałów w załączniku graficznym do uchwały) nie mniejsze niż 1000 m², dopuszcza się odchylenia od tej zasady o 10%;
- h) dopuszcza się w ramach poszczególnych obszarów wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości min 6,0 m i podział na nowe działki budowlane;
- i) wskazana standaryzacja wysokości i jakości ogrodzeń od strony ulicy, co do jakości materiałów i wysokości.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) – maksymalnie 9,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji** (wyznaczonych na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi; w obrębie **historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino** (wyznaczonego na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2) wyłącznie dachy dwuspadowe wykonywane zgodnie z tradycją budowlaną miejscowości i występujących tam obiektów historycznych oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 2, lit. a;
- h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
- j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu, grafitu i szarości;

- k) wskaźnik zabudowy – max. 40% (z wyjątkiem terenów 2.3.4 MN oraz 2.3.6 MN w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu, gdzie dopuszczalny wskaźnik zabudowy wynosi 25%, a w przypadku działek gdzie parametry te są przekroczone, uznaje się je za zgodne z planem oraz dopuszcza się wskaźnik max. 35%);
- l) intensywność zabudowy – max. 0,5;
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały - teren 2.3.7 MN);
- o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- p) z uwagi na przebieg trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork (dotyczy terenu 2.3.4 i 2.3.7 MN) podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu;
- q) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- r) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;
- s) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
- e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.
- b) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) należy pozostawić przynajmniej 50% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:

- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
- na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (2.3.4 MN, 2.3.6 MN i 2.3.7 MN – zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- b) w granicach jednostki urbanistycznej występują kapliczki, krzyże przydrożne oraz zieleń wysoka (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- c) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.4. Tereny istniejącej zabudowy wraz z uzupełnieniami.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.4.1 M; 2.4.2 M**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa, usługi związane z obsługą mieszkańców.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna – do 6 rodzin oraz zabudowa szeregowa;
- b) dopuszcza się zabudowę dwurodzinną w postaci budynków bliźniaczych;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

- d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- e) dla podkreślenia ważnych elementów kompozycyjnych dopuszcza się wprowadzenie w budynkach na skrzyżowaniu dróg akcenty w postaci wież i wykuszy;
- f) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
- g) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- h) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie;
- i) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drożnego;
- j) dopuszcza się w ramach poszczególnych obszarów wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 7,5 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dla zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków (co najmniej jedna wspólna ściana) kształt dachu dowolny, dostosowany do istniejącej zabudowy;
- h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° – 45° , nie dotyczy ustalenia lit.g);
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45° , nie dotyczy ustalenia lit.g);
- j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu i szarości;
- k) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
- l) intensywność zabudowy – max. 0,7;
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
- o) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały - teren 2.4.2 M);
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały - teren 2.4.1 M);

- q) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- e) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) w granicach jednostki urbanistycznej występują kapliczki oraz krzyże przydrożne (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- b) część jednostki urbanistycznej (2.4.1 MN) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikami nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) dla zabudowy wielorodzinnej i szeregowej należy przewidzieć przestrzenie publiczne w ramach granic własności działek;

b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:

- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
- zaleca się stosowanie żywopłotów;
- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
- wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

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

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.4.3 M; 2.4.4 M; 2.4.5 M**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa, usługi związane z obsługą mieszkańców.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna – do 6 rodzin oraz zabudowa szeregowa;
- b) dopuszcza się zabudowę budynków bliźniaczych;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
- f) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie;
- h) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drożnego;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;

- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - k) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu i szarości;
 - l) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
 - m) intensywność zabudowy – max. 0,7;
 - n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
 - o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
 - q) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - r) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały - teren 2.4.3 M);
 - s) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - t) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne dopuszcza się jeden wjazd na jedna działkę;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

- e) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych;
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków.
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej i szeregowej należy przewidzieć przestrzenie publiczne w ramach granic własności działek;
- b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.5. Tereny usług sakralnych:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.5 UK**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa związana z usługami sakralnymi – istniejący kościół katolicki, usługi oświaty i kultury, usługi inne.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: zabudowa towarzysząca (plebania, itp.).
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) dopuszcza się budowę obiektów sakralnych w tym: kościoła, kaplicy, plebanii wraz z pomieszczeniami sakralnymi, domu pomocy samotnym matkom itp.;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- c) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub wysokość zespole z pozostałymi budynkami;
- d) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze jednak niż 4000 m²;
- e) wskazane wykreowanie placu jako miejsca publicznego tworzącego strefę centralną miejscowości.
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków gospodarczych i plebanii – maksymalnie 10,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy dla kościoła – nie ustala się;
 - c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi (nie dotyczy budynku kościoła);
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45° ;
 - h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45° ;
 - i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
 - j) wskaźnik zabudowy – max. 40%;
 - k) intensywność zabudowy – max. 0,6;
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
 - m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejący zjazd na drogę krajową nr 6 oraz drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne;
 - b) nie dopuszcza się nowych bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 6;
 - c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w wydzielonych miejscach parkingu publicznego, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 5 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - f) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) należy pozostawić przynajmniej 40% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.

- a) w granicach jednostki urbanistycznej występują kapliczki oraz krzyże przydrożne (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) przed budynkiem kościoła należy wytworzyć plac wraz z miejscami postojowymi i zielenią;
- b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.6. Tereny usługowe

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.6 U**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa usługowa: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, usługi administracji, oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców wraz z terenami sportowymi i rekreacyjnymi (w tym np. place zabaw, boiska, itp.).
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą (lub samodzielną w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej).
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) zabudowa usługowa lub mieszkalna w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
- b) wskazuje się na zasadność wprowadzenia zwartej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie wytworzonych przestrzeni publicznych w celu uczytelnienia i podkreślenia centrum miejscowości;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
- e) dopuszcza się podział na nowe działki, nie mniejsze niż średnie wielkość działki w bezpośrednim sąsiedztwie;
- f) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drożnego;
- g) wskazane zagospodarowanie terenów przydrożnych w kierunku wykreowania przestrzeni publicznej;
- h) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- i) dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i witryn sklepowych w ścianie na granicy działki za zgodą właściciela sąsiedniej nieruchomości;

- j) dopuszcza się wysunięcie okapu dachu poza granicę działki dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio na granicy z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 11,0 m; dla hali sportowej – 15,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m (nie dotyczy istniejących kominów);
- c) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
- d) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych dla zabudowy gospodarczej;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45° ;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45° ;
- k) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
- l) wskaźnik zabudowy – max. 50% (z wyjątkiem działki nr 305/7 w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu, gdzie dopuszczalny wskaźnik zabudowy wynosi 25%);
- m) intensywność zabudowy – max. 0,7 (z wyjątkiem działki nr 305/7 w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu, gdzie dopuszczalna intensywność zabudowy wynosi 0,5);
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 i 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
- p) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejący zjazd na drogę krajową nr 6 oraz drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne;
- b) nie dopuszcza się nowych bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 6;
- c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej;

- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
- 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
- 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;

e) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,

b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywoploty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

d) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:

- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
- na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków,

e) wskazane wprowadzenie zieleni komponowanej na terenach placów publicznych i parkingów;

f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) część jednostki urbanistycznej (dz. nr 305/7) zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;

b) w granicach jednostki urbanistycznej (dz. nr 305/7) występuje zieleń wysoka (oznaczona na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;

c) część jednostki urbanistycznej (dz. nr 305/7) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

a) w miejscu istniejącego boiska oraz terenów przyszkolnych Gimnazjum w Strzebielinie dopuszcza się lokalizację terenów rekreacyjnych i sportowych oraz realizację imprez masowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:

- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
- zaleca się stosowanie żywopłotów;
- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
- wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.7. Tereny usług publicznych:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.7 UP**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny usług publicznych, w tym m. in. usługi administracji, ochrony zdrowia, oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców wraz z terenami sportowymi i rekreacyjnymi (w tym np. place zabaw, boiska, itp.).
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową oraz inne usługi niepubliczne.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) zabudowa usługowa w postaci zespołu obiektów o jednorodnym stylu architektonicznych;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
 - c) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
 - d) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się adaptacje istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 12,0 m; dla hali sportowej – 15,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m (nie dotyczy istniejących kominów);
 - c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,5 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje pełne + poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 12° – 45°;
 - h) dla budynku hali sportowej dopuszcza się zastosowanie indywidualnego rozwiązania przykrycia dachem oraz materiału pokrycia w tym także stropodachów, powłok i konstrukcji stalowej i drewnianej;

- i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu i szarości;
- j) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
- k) intensywność zabudowy – max. 0,7;
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną oraz drogę wewnętrzną, dopuszcza się dwa wjazdy;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych parkingów publicznych.
- c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 2 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- e) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
- a) teren wokół szkoły funkcjonuje jako teren publiczny w postaci boisk i terenów rekreacyjnych, dopuszcza się realizację imprez masowych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłoty;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

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

2.8. Tereny cmentarza komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 2.8 ZC

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: cmentarz komunalny wraz z zielenią towarzyszącą.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) należy zachować istniejącą zielenią wysoką;

b) dopuszcza się zlokalizowanie na obszarze cmentarza małych obiektów sakralnych w postaci krzyży, kapliczek, itp.;

c) dopuszcza się zlokalizowanie na obszarze cmentarza lub w strefie ochronnej, kaplicy cmentarnej wraz z pomieszczeniami socjalnymi.

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wskaźnik zabudowy – max. 60%;

b) intensywność zabudowy – max. 0,8;

c) strefa ochronna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

- bez kanalizacji – 100,0 m;

- z kanalizacją – 50,0 m.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

b) nie dopuszcza się bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 6;

c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości (istniejące miejsca parkingowe).

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,

b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) jednostka urbanistyczna w swoich granicach stanowi obiekt ewidencyjny wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §4, ust. 4, pkt. 1, litera a i c; działania w zakresie w/w obiekcie wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

b) w granicach jednostki urbanistycznej występują kapliczki oraz krzyże (oznaczone na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) teren należy do przestrzeni publicznej dróg – jakoś rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.9. Tereny mieszkaniowe – zabudowa wielorodzinna.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.9 MW**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 4-rodzin oraz zabudowa szeregowa;
- b) dopuszcza się zabudowę budynków bliźniaczych;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
- f) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- g) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 11,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
- a) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- b) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- c) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków gospodarczych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - d) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
 - e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - h) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
 - i) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
 - j) intensywność zabudowy – max. 0,7;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - l) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne oraz wewnętrzne dopuszcza się dwa wjazdy na jedną działkę;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywoploty z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - d) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
 - e) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych;
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków.

- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:
- a) istniejące obiekty należy poddać przekształceniom mającym na celu:
- dostosowanie jakości bryły i formy do tradycyjnej części miejscowości z zastosowaniem wzorców regionalnych występujących na tym terenie;
 - uporządkowanie przestrzeni wokół budynków wraz z zagospodarowaniem terenu na miejsca postojowe i zieleni urządzoną;
 - usunięcie obiektów substandardowych i nie spełniających wymogów technicznych.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej i szeregowej należy przewidzieć przestrzenie publiczne w ramach granic własności działek;
- b) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.10. Ujęcie wody wraz ze strefą ochronną:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.10 W**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura wodociągowa.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) infrastruktura wodociągowa w postaci ujęcia wody wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni;
- b) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- c) dopuszcza się lokalizację np. stacji uzdatniania wody, hydroforni, itp. w samodzielny budynku (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);
- d) należy zachować istniejącą zieleni wysoką;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;

- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
 - d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu od 22⁰ o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
 - g) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci;
 - h) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
 - i) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne dojazdowe oraz poprzez teren 2.2 ZU/US, dopuszcza się dwa wjazdy;
 - b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - d) w granicach terenu mieści strefa ochronna ujęcia wody;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.11. Tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków komunalnych wraz ze strefą ochronną.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.11 K**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura kanalizacji sanitarnej.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) infrastruktura kanalizacyjna w postaci przepompowni ścieków sanitarnych wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni;

- b) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne dojazdowe oraz wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy;
- b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) w granicach terenu mieści strefa ochronna przepompowni;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

2.12. Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **2.12 E**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura elektroenergetyczna.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielny budynku lub w postaci nasłupowej (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
- d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu od 22^o o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) maksymalne wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne dojazdowe, dopuszcza się dwa wjazdy;

b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.**9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.****10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.****11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.****12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.****13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.****Strefa 3 – tereny rolne wraz z rozproszoną zabudową zagrodową.**

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

3.1. Obszary rolnicze z zakazem zabudowy:**NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 3.1 R**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny rolne bez możliwości zabudowy.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) dopuszcza się produkcję rolną oraz dotychczasowe użytkowanie terenu;

b) przez teren przepływa rzeka Reda, która stanowi śródlądową wodę powierzchniową, stanowiącą własność publiczną, istotną dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej (poz. 1938 w załączniku nr 1 pt. „Śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną [.....]” do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. – Dz. U. Nr 16 z dnia 4 lutego 2003 r., poz.149);

c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

d) gospodarka rolna powinna być prowadzona w oparciu o następujące zasady ochrony

i rozwoju przestrzeni rolniczej:

- minimalizacja stosowania nawozów i środków ochrony roślin,

- zahamowanie degradacji wód powierzchniowych,

- zakłada się prowadzenie upraw polowych i pielęgnacji użytków zielonych z ograniczeniem środków chemicznych,

- stosowanie biodynamicznych zasad gospodarowania,
- nawożenie powinno być oparte o wytwarzane w gospodarstwach rolnych nawozy organiczne pochodzące z hodowli i kompostów,
- wyklucza się hodowlę bezściółkową,
- zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej (w tym ferm hodowlanych, ubojni, itp. oraz ferm zwierząt futerkowych);
- zakaz eksploatacji torfów lub innych surowców mineralnych;

e) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

f) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń i obiektów związanych z ich kontrolą;

g) dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych o słabych klasach lub wskazanych do zalesienia ze względu na przepisy szczegółowe;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m;

b) z uwagi na przebieg trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji:

Wiczlino – Lębork, podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640);

c) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

d) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;

e) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;

f) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 99%;

- c) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona wzdłuż rzeki Redy z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym również rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;
- e) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 8) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:**
- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, którą należy objąć ochroną i rewitalizacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 3;
- b) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) **OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:** Nie ustala się.
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:** Nie ustala się.
- 11) **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** Nie ustala się.
- 12) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:**
- a) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), na których obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 3;
- b) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).
- 13) **STAWKA PROCENTOWA:** Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Tereny rolne z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 3.2 R/RM

- 1) **FUNKCJE PODSTAWOWA:** tereny rolne, dopuszcza się wprowadzenie rozproszonej zabudowy zagrodowej;
- 2) **FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:** turystyka piesza i rowerowa, rekreacja, agroturystyka,
- 3) **WARUNKI URBANISTYCZNE:**
- a) dopuszcza się produkcję rolną oraz dotychczasowe użytkowanie terenu;
- b) gospodarka rolna powinna być prowadzona w oparciu o następujące zasady ochrony i rozwoju przestrzeni rolniczej:

- minimalizacja stosowania nawozów i środków ochrony roślin,
- zahamowanie degradacji wód powierzchniowych,
- zakłada się prowadzenie upraw polowych i pielęgnacji użytków zielonych z ograniczeniem środków chemicznych,
- stosowanie biodynamicznych zasad gospodarowania,
- nawożenie powinno być oparte o wytwarzane w gospodarstwach rolnych nawozy organiczne pochodzące z hodowli i kompostów,
- wyklucza się hodowlę bezściółkową,
- zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej (w tym ferm hodowlanych, ubojni, itp. oraz ferm zwierząt futerkowych);
- zakaz eksploatacji torfów lub innych surowców mineralnych;

- c) zabudowa siedliskowa o układzie zagrodowym nawiązująca kształtem do tradycyjnej zabudowy występującej na tym terenie;
- d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcję agroturystyczną w granicach istniejącego siedliska lub pod obiekty turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak: pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni itp. na zasadach jak dla nowej zabudowy siedliskowej;
- e) dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę siedliskową o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych bez konieczności sąsiedztwa zabudowy;
- f) w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o kubaturze nie przekraczającej 5000 m³, usytuowanych w głębi działki;
- g) w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się zabudowę inwentarską o powierzchni do 350 m²;
- h) dopuszcza się wydzielenie do 4 działek pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska w oparciu o istniejący układ komunikacyjny; minimalna powierzchnia działek 1500 m²;
- i) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 1500 m² – przy siedlisku lub 2000 m² – zlokalizowane bezpośrednio przy drodze gminnej lub powiatowej;
- j) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń i obiektów związanych z ich kontrolą;
- k) dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych o słabych klasach lub wskazanych do zalesienia ze względu na przepisy szczegółowe;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 12,0 m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
- g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
- h) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;

- i) wskaźnik zabudowy – max. 30% (z wyjątkiem terenów położonych w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały zmiany planu, gdzie dopuszczalny wskaźnik zabudowy wynosi 25%);
- j) intensywność zabudowy – max. 0,5;
- k) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od brzegów rzeki Redy;
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową;
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami gminnymi, dojazdowymi i wewnętrznymi;
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych;
- o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od brzegów istniejących (zewidencjonowanych) rowów;
- p) z uwagi na przebieg trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji:

Wiczlino – Lębork, podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640), w tym zachować minimalną odległość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m od osi gazociągu;

- q) w strefie kontrolowanej gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- r) wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 700) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;
- s) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- t) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę z dróg publicznych;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p. / 1 pokój do wynajmu;
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- d) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

- b) dla wydzielanych działek należy pozostawić przynajmniej 60% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym również rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;
- e) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- g) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych;
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków.

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, którą należy objąć ochroną i rewitalizacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 3;
- b) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) dla terenów bezpośrednio przylegających do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych:
 - drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

- a) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), na których obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 3;

b) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3.3. Tereny istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi ruchu turystycznego i mieszkańców.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **3.3 RM**

1) FUNKCJE PODSTAWOWA: rozproszona zabudowa zagrodowa w istniejących gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem wprowadzenia usług obsługi ruchu turystycznego i mieszkańców.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: turystyka piesza i rowerowa, rekreacja, agroturystyka,

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- b) zabudowa siedliskowa o układzie zagrodowym nawiązująca kształtem do tradycyjnej zabudowy występującej na tym terenie;
- c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcję agroturystyczną w granicach istniejącego siedliska lub pod obiekty turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak: pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni itp.;
- d) w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o kubaturze nie przekraczającej 5000 m³, usytuowanych w głębi działki;
- e) w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się zabudowę inwentarską o powierzchni do 350m²;
- f) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni min. 1000 m² w ramach istniejącego siedliska w celu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełnienie istniejącego siedliska;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 12,0 m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
- g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;

- h) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
- i) intensywność zabudowy – max. 0,5;
- j) wskaźnik zabudowy – max. 40%;
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami;
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych;
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od brzegów istniejących (zewidencjonowanych) rowów;
- n) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
- o) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10;

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p. / 1 pokój do wynajmu;
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- b) należy pozostawić przynajmniej 60% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- d) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym również rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;
- e) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) dla terenów bezpośrednio przylegających do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych:
drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
- a) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), na których obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 3;
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3.4. Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **3.4 MN**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku lub w budynku gospodarczym lecz powierzchnia usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
 - c) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
 - d) nie dopuszcza się podziału na nowe działki;
 - e) wskazana standaryzacja wysokości i jakości ogrodzeń od strony ulicy, co do jakości materiałów i wysokości;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
 - c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m;
 - d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;

- f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° – 45°;
 - h) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu, grafitu i szarości;
 - i) wskaźnik zabudowy – max. 30%;
 - j) intensywność zabudowy – max. 0,4;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami;
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych;
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od brzegów istniejących (zewidencjonowanych) rowów;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) należy pozostawić przynajmniej 60% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m, z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;

- wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg;

12) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:** Nie ustala się.

13) **STAWKA PROCENTOWA:** Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3.5. Tereny usług łączności – stacja bazowa telefonii komórkowej.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 3.5 T

Dla terenu 3.5 T na działce o nr 146/9 obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 146/8 (obecnie dz. nr 146/9) zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/24/2000 Rady Gminy Łęczyce z dnia 15 maja 2000 (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 10 lipca 2000 r., Nr 67, poz. 404). W przypadku likwidacji istniejącej stacji bazowej na działce nr 146/9 powyższa Uchwała traci moc, jej zapisy dla przedmiotowej działki przestają obowiązywać, a na jej terenie dopuszcza się użytkowanie rolne, bez możliwości zabudowy. Ustalenia dla terenu 3.5 T wyznaczonego na działce o nr 146/3:

- 1) **FUNKCJA PODSTAWOWA:** tereny usług łączności – stacja bazowa telefonii komórkowej.
- 2) **FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:** infrastruktura techniczna.
- 3) **WARUNKI URBANISTYCZNE:**
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej systemu GSM oraz obsługujących urządzeń technicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizację kontenera technicznego służącego do obsługi stacji trwale związanego z gruntem;
 - c) dopuszcza się lokalizację anten różnych operatorów na jednej wieży;
 - d) zakaz lokalizacji innych form zabudowy trwałych i tymczasowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- 4) **WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
 - a) maksymalna wysokość – 70,0 m;
 - b) maksymalne wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających z drogami;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od granicy terenów leśnych;
- 5) **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:**
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne, dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dopuszcza się dwa wjazdy;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 7) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 8) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:** Nie ustala się.
- 9) **OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:** Nie ustala się
- 10) **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:** Nie ustala się

- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefa 4 – tereny leśne.

4. Tereny leśne z zakazem zabudowy: NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **4 Ls**
 - 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny leśne wraz z enklawami rolniczymi oraz zabudową związaną z gospodarką leśną.
 - 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
 - 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z produkcji leśnej;
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z nakazem zachowania kubatury budynków;
 - 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) zakaz podziału na nowe działki;
 - b) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
 - c) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – 95%.
 - 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: powiatowe oraz gminne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz w oparciu o inne tereny;
 - 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - c) dopuszcza się zalesienia enklaw rolniczych na warunkach przepisów szczegółowych;
 - 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
 - a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, którą należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 3;

b) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

a) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), na których obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 3;

b) część terenu leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne).

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

Strefa 5 – istniejące tereny wydobywania kopalin naturalnych.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **5 PG**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny wydobywania kopalin naturalnych.

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) dopuszcza się powierzchniową eksploatację kopalin naturalnych;
- b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej;
- c) wydobywanie kopalin zgodnie z projektem zagospodarowania złoża oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
- b) wydobywanie kopaliny należy prowadzić z zachowaniem wymaganych szerokości pasów ochronnych – mając na uwadze definicję obszaru górniczego i terenu górniczego oraz przepisy odrębne, m.in. normę PN-G-02100 „Górnictwo odkrywkowe – szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych”, w tym m. in.:
 - od sąsiadujących terenów rolnych i innych nie będących własnością użytkowników wyrobiska – min. 6,0 m;
 - od linii rozgraniczających drogi gminnej – min. 10,0 m;

- od granicy terenu leśnego – min. 15,0 m;
- od obiektów budownictwa powszechnego – min.10,0 m;
- od napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych – min.10,0 m;

c) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

d) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;

e) wzdłuż napowietrznej linii WN-110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii WN-110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

b) należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, prace prowadzić w porze dziennej. Eksploatacja kopaliny nie może powodować przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej;

c) należy spełnić warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich;

d) obszar poeksploacyjny w zależności od tempa eksploatacji, należy na bieżąco rekultywować w sposób i na warunkach określonych w koncesji;

e) powierzchnia biologicznie czynna docelowo – 100 %;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

a) po wydobyciu należy dokonać rekultywacji w oparciu o decyzję Starostwa Powiatowego w Wejherowie;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 30% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefa 6 – strefa produkcyjno – usługowa.

6.1.Teren zabudowy usługowej – obsługa ruchu tranzytowego i turystycznego:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **6.1 UT**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego (w tym m. in.: stacje diagnostyki, stacje benzynowe); usługi handlu i gastronomii; usługi hotelarskie, pensjonatowe i inne; dopuszcza się funkcje produkcyjne;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: usługi związane z obsługą mieszkańców, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą (wyłącznie w granicach działek nr 565 i 566);
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
 - e) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 2000 m²;
 - f) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki niż przewidywana w planie na potrzeby z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
 - g) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drogowego;
 - h) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
 - i) dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i witryn sklepowych w ścianie na granicy działki za zgodą właściciela sąsiedniej nieruchomości;
 - j) dopuszcza się wysunięcie okapu dachu poza granicę działki dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio na granicy z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków usługowych i produkcyjnych – maksymalnie 12,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy – budynku gospodarczego: maksymalnie 8,0 m, budynku mieszkalnego: maksymalnie 9,0 m;
 - c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - e) dopuszczalne rodzaje dachów: dla zabudowy mieszkaniowej – dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dla pozostałej zabudowy – dowolne;
 - f) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°; dla pozostałej zabudowy: dowolne;
 - g) rodzaj pokrycia dachu: dla zabudowy mieszkaniowej zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, grafitu lub brązu; dla pozostałej zabudowy – dowolne;
 - h) wskaźnik zabudowy – max. 75%;
 - i) intensywność zabudowy – max. 0,7;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - k) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 6 oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 od granicy terenów leśnych zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące zjazdy na drogę krajową nr 6 oraz drogi gminne, dojazdowe, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

b) nie dopuszcza się nowych bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej nr 6;

c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:

- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;

- 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;

- 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,

b) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, charakteryzuje się dużą przenikalnością gruntów i na części terenu wysokiego lustra wody (na poziomie od 0 do 1,0 m p.p.t pokazanego na rysunku do prognozy) ze względu na duże zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych obowiązują następujące zakazy i nakazy z tym związane;

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20%;

d) należy wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż dróg i terenów publicznych;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.**9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.****10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.****11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się****12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się****13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.****6.2. Teren zabudowy produkcyjnej – do rehabilitacji:****NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 6.2 P.**

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło i usługi, składy i magazyny, produkcja rolnicza;

2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

- c) dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym;
 - d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole w budynku produkcyjnym;
 - e) nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt;
 - f) dopuszcza się podział na nowe działki: dla zabudowy produkcyjnej i składowej – nie mniejsze niż 4000 m², dla zabudowy usług i rzemiosła – nie mniejsze działki niż 3000 m²;
 - g) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu komunikacyjnego;
 - h) na granicy działki należy przewidzieć zieleni wysoką izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;
 - i) dopuszcza się zagospodarowanie maksymalnie 80% powierzchni działki jako powierzchni składowej;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy – maksymalnie 12,0 m; budynku gospodarczego: maksymalnie 8,0 m;
 - b) przed budową nowych obiektów należy wykonać badania poziomu wód gruntowych, w przypadku stwierdzenia wysokiego poziomu tych wód, należy wykonać do projektu technicznego badania hydrogeologiczne;
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi;
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalne rodzaje dachów: dowolne;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: dowolne;
 - h) rodzaj pokrycia dachu: dowolne;
 - i) wskaźnik zabudowy – max. 75%;
 - j) intensywność zabudowy – max. 0,9;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych oraz zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - l) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 od granicy terenów leśnych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
 - n) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne dojazdowe i drogi wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;

- 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- b) dla całego obszaru dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
- b) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, charakteryzuje się dużą przenikalnością gruntów i na części terenu wysokiego lustra wody (na poziomie od 0 do 1,0 m p.p.t pokazanego na rysunku do prognozy) ze względu na duże zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych obowiązują zakazy i nakazy z tym związane oraz ustalenia zawarte w § 4, ust. 3, pkt. 7);
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20%;
- d) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- e) należy wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż dróg i terenów publicznych;
- f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- g) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadwienia budynków,

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

- a) istniejące obiekty należy poddać przekształceniom mającym na celu:
- dostosowanie jakości bryły i formy do tradycyjnej części miejscowości z zastosowaniem wzorców regionalnych występujących na tym terenie;
 - uporządkowanie przestrzeni wokół budynków wraz z zagospodarowaniem terenu na miejsca postojowe i zieleń urządzoną;
 - usunięcie obiektów substandardowych i nie spełniających wymogów technicznych.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.3. Zabudowa produkcyjna.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 6.3 P

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło i usługi, składy i magazyny;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- c) dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym;
- d) dopuszcza się podział na nowe działki: dla zabudowy produkcyjnej i składowej – nie mniejsze niż 4000 m², dla zabudowy usług i rzemiosła – nie mniej niż 3000 m²;
- e) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki niż przewidywana w planie na potrzeby obsługi komunikacyjnej lub obsługi infrastruktury technicznej;
- f) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu komunikacyjnego;
- g) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków produkcyjnych i magazynowych – maksymalnie 25,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych – maksymalnie 12,0 m;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 8,0 m;
- d) przed budową nowych obiektów należy wykonać badania poziomu wód gruntowych, w przypadku stwierdzenia wysokiego poziomu tych wód, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne;
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje pełne + poddasze użytkowe;
- g) dopuszczalne rodzaje dachów: dowolne;
- h) dopuszczalne kąty: nachylenia dachów: dowolne;
- i) rodzaj pokrycia dachu: dowolne;
- j) wskaźnik zabudowy – max. 75%;
- k) intensywność zabudowy – max. 0,8;
- l) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- m) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne dojazdowe i drogi wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;

- 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- d) dla całego obszaru dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających,

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- b) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, charakteryzuje się dużą przenikalnością gruntów i na części terenu wysokiego lustra wody (na poziomie od 0 do 1,0 m p.p.t pokazanego na rysunku do prognozy) ze względu na duże zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych obowiązują zakazy i nakazy z tym związane oraz ustalenia zawarte w § 4, ust. 3, pkt. 7);
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20%;
- d) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- e) należy wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż dróg i terenów publicznych;
- f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- g) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi,
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków,

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.4. Zabudowa rzemieślnicza i usługowa

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **6.4 P**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa usługowa i rzemiosło uciążliwe, tereny infrastruktury technicznej.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą.

3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
- b) zabudowa oraz inne obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną;
- c) dopuszcza się zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej tylko w postaci uzupełnienia już istniejących funkcji usługowych lub rzemieślniczych;
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- e) nie dopuszcza się prowadzenia gospodarki (w tym składowania) odpadami;
- f) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole wysokość budynkiem usługowym;
- g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 2000 m²;
- h) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drożnego;

4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków usługowych i produkcyjnych – maksymalnie 10,0 m;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy – budynku gospodarczego: maksymalnie 8,0 m, budynku mieszkalnego: maksymalnie 9,0 m;
- c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi,
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) dopuszczalne rodzaje dachów: dla zabudowy mieszkaniowej – dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dla pozostałej zabudowy – dowolne;
- g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: dla zabudowy mieszkaniowej: 20° – 45°; dla pozostałej zabudowy: dowolne;
- h) rodzaj pokrycia dachu: dla zabudowy mieszkaniowej zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, grafitu lub brązu; dla pozostałej zabudowy – dowolne;
- i) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
- j) intensywność zabudowy – max. 0,6;
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, dojazdowych (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);
- l) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- m) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową oraz drogi gminne dojazdowe, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:

- 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
- 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
- 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;

d) dla całego obszaru dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

b) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, charakteryzuje się dużą przenikalnością gruntów i na części terenu wysokiego lustra wody (na poziomie od 0 do 1,0 m p.p.t pokazanego na rysunku do prognozy) ze względu na duże zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych obowiązują zakazy i nakazy z tym związane oraz ustalenia zawarte w § 4, ust. 3, pkt. 7);

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;

d) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

e) należy wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż dróg i terenów publicznych oraz od terenów o innej funkcji;

f) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

g) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:

- wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
- na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadowienia budynków,

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.5. Tereny usług publicznych:

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **6.5 UP**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny usług publicznych, w tym m. in. usługi administracji, ochrony zdrowia, oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, dopuszcza się inne usługi niepubliczne.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
 - b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
 - c) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub obsługą infrastruktury technicznej;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m (nie dotyczy istniejących kominów);
 - c) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,5 m;
 - e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje pełne + poddasze użytkowe;
 - f) dopuszczalne rodzaje dachów: dowolne;
 - g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: dowolne;
 - h) rodzaj pokrycia dachu: dowolne;
 - i) wskaźnik zabudowy – max. 50%;
 - j) intensywność zabudowy – max. 0,7;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę gminną oraz wewnętrzną, dopuszcza się dwa wjazdy;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
 - należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłoty;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.6. Tereny usługowe

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **6.6 U**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: zabudowa usługowa: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, usługi administracji, oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców wraz z terenami sportowymi i rekreacyjnymi (w tym np. place zabaw, boiska, itp.).
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
 - c) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
 - d) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 2000 m²;
dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu komunikacyjnego;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku usługowego oraz mieszkaniowego – maksymalnie 10,0 m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
 - d) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać do projektu technicznego badania geologiczne – dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed występującymi wodami podskórnymi,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, wskazana lokalizacja zabudowy usługowej i mieszkaniowej kalenicą główną równoległe do krawędzi przyległej drogi; dla zabudowy gospodarczej: dowolne
 - h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - j) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości;
 - k) wskaźnik zabudowy – max. 40%;
 - l) intensywność zabudowy – max. 0,6;
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
 - n) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o na drogę powiatową na warunkach określonych przez zarządcę drogi, jeden wjazd na działkę;
 - b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w ilości minimalnej:
 - 1 m.p. na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej;
 - 1 m.p./1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) należy pozostawić przynajmniej 30% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - c) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
 - d) część terenów leży na obszarze o wysokich wodach podskórnych (od 1,0 m do 0,5 m poniżej poziomu terenu), na tych terenach dopuszcza się zabudowę po spełnieniu warunków:
 - wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych,
 - na etapie projektowym, wykonania badań geologicznych gruntu potwierdzających możliwość posadwienia budynków,
 - e) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, którą należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 3;
- b) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) teren bezpośrednio przylega do przestrzeni publicznej dróg – jakość rozwiązań ogrodzeń, tablic informacyjnych i reklam należy dostosować do następujących zasad:
- należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od frontu działki; preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień;
 - zaleca się stosowanie żywopłotów;
 - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;
 - wskazane wprowadzanie i uzupełnianie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż dróg.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6.7. Tereny zieleni nieurządzonej nieprzydatne pod zabudowę.**
- NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 6.7 ZN**
- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i i cieki wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania;
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
- c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) nie dopuszcza się podziału na nowe działki, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleni związanych z obsługą komunikacyjną lub terenami obsługi infrastruktury technicznej;
- b) z uwagi na przebieg trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 5,5 MPa relacji: Wiczlino – Lębork, podczas zagospodarowania terenów przyległych należy stosować się do postanowień Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 0, poz. 640);
- c) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 200) wyznacza się pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągu), służące prawidłowej eksploatacji gazociągów przesyłowych, zgodnie z zasadami określonymi przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A.;

d) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową, drogi gminne i wewnętrzne,

b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

b) należy pozostawić przynajmniej 85% powierzchni jako biologicznie czynnej;

c) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;

d) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód;

e) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;

b) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały zmiany planu) zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino, którą należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 3;

b) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

a) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.

12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.

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

6.8. Tereny leśne.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 6.8 Ls

1) FUNKCJA PODSTAWOWA: tereny leśne.

- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - a) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - a) zakaz podziału na nowe działki;
 - b) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – 95%.
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
 - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: powiatową oraz gminne dojazdowe i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - c) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3,
 - d) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urządzeniowymi lasu;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
 - a) część jednostki urbanistycznej (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.9. Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **6.9 E**

- 1) FUNKCJA PODSTAWOWA: infrastruktura elektroenergetyczna.
- 2) FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA: Nie ustala się.
- 3) WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielnym budynku lub w postaci nasłupowej (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
 - c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
 - d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu od 22^o o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- 4) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- a) maksymalne wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;
- 5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.
- 6) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne dojazdowe i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy;
 - b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
- 7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
 - b) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia z uwzględnieniem zapisów § 4, ust. 3, pkt. 13 i 14;
- 8) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się.
- 9) OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie ustala się.
- 12) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się.
- 13) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefa 7 – tereny dróg.

7.1. Teren drogi krajowej nr 6.

- 1) NUMER I NAZWA DROGI: **KD-GP**
- 2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga główna ruchu przyspieszonego.
- 3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.
- 4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 20,0 m.
- 5) PARKINGI: Nie dopuszcza się miejsc parkingowych
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

- 7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 4;
- 8) USTALENIA INNE:
- a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) nie dopuszcza się nowych wjazdów na drogę krajową nr 6;
 - c) zaleca się lokalizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią;
 - d) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się: nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych, w tym również wielkopowierzchniowych nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi.
- 9) STAWKA PROCENTOWA Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.2. Teren dróg powiatowych:

- 1) NUMER I NAZWA DROGI: **KD-KL**
- 2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga lokalna (powiatowa nr 1454G)
- 3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.
- 4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: Zgodnie z rysunkiem zmiany planu (załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały). Dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy.
- 5) PARKINGI: Nie dopuszcza się miejsc parkingowych.
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- 7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:
- a) część jednostki urbanistycznej znajduje się w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
 - b) w granicach jednostki urbanistycznej występuje zieleń wysoka (oznaczona na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;
 - c) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 8) USTALENIA INNE.
- a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) część terenu (dotyczy fragmentu drogi w obrębie wsi Strzebielino) leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w:
§4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;

- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne);

c) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

d) dopuszczalne zjazdy z drogi powiatowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

e) dopuszcza się remonty nawierzchni, poboczy oraz inne niezbędne prace związane z utrzymaniem drogi.

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.3. Teren dróg dojazdowych:

1) NUMER I NAZWA DROGI: **KD-KD**

2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga dojazdowa.

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 10,0 m; Dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy.

5) PARKINGI: Dopuszcza się miejsca postojowe.

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 4;

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

b) w granicach jednostki urbanistycznej występuje zieleń wysoka (oznaczona na rysunku zmiany planu - załącznik nr 2), objęte ochroną ustaleniami niniejszej zmiany planu, zawartymi w §4, ust. 4, pkt. 4;

c) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8) USTALENIA INNE.

a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

b) część terenu (dotyczy fragmentu ulicy Sienkiewicza, Zagrodowej oraz innych dróg w obrębie wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2) leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne);

c) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

d) dopuszczalne zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- e) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
 - g) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.4. Teren parkingów publicznych:

- 1) NUMER I NAZWA DROGI: **KD-KS**
- 2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Tereny obsługi komunikacyjnej – parkingi publiczne, drogi serwisowe.
- 3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.
- 4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.
- 5) PARKINGI: Dopuszcza się miejsca postojowe.
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- 7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 4;
- 8) USTALENIA INNE.
 - a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
 - d) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.
- 9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.5. Teren dróg wewnętrznych o szerokości 8,0 m.

- 1) NUMER I NAZWA DROGI: **KDW 1**
- 2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga wewnętrzna.
- 3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.
- 4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 8,0 m.
- 5) PARKINGI: Dopuszcza się miejsca postojowe.
- 6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;
- 7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
 - a) część jednostki urbanistycznej znajduje się w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;

b) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8) USTALENIA INNE.

- a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- c) dopuszcza się wydzielanie placów manewrowych o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- d) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- f) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.6. Teren dróg wewnętrznych o szerokości 6,0 m.

1) NUMER I NAZWA DROGI: **KDW 2**

2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Droga wewnętrzna.

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 6,0 m.

5) PARKINGI: Dopuszcza się miejsca postojowe

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

- a) część jednostki urbanistycznej znajduje się w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Strzebielino (granice zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Strzebielino wraz ze strefą ochrony ekspozycji przedstawiono na załączniku nr 1 oraz nr 2 do uchwały zmiany planu) o historycznym atypowym układzie ulicówki usytuowanej wzdłuż rzeki Redy z licznymi zachowanymi elementami struktury, który należy objąć ochroną i rewaloryzacją, poprzez prowadzenie działań określonych w §4, ust. 4, pkt. 2 i pkt. 3;
- b) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8) USTALENIA INNE.

- a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) część terenu (dotyczy dróg w obrębie wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2) leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne);

c) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

d) dopuszcza się wydzielanie placów manewrowych o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m;

e) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;

f) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

g) wzdłuż linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii.

9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

7.7. Teren ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 4,0 m.

1) NUMER I NAZWA DROGI: **KDX**

2) FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: Ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy.

3) FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4) MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 4,0 m.

5) PARKINGI: Nie dopuszcza się miejsc postojowych.

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 3;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: patrz: ustalenia ogólne § 4, ust. 4;

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

b) część jednostki urbanistycznej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do uchwały). Wszelkie inwestycje i prace ziemne w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzająco badań archeologicznych. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8) USTALENIA INNE.

a) przy realizacji zagospodarowania terenu ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

b) część terenu (dotyczy dróg w obrębie wsi Strzebielino, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2) leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na której obowiązują zasady określone w: §4, ust. 7, pkt. 2), w tym m. in. zakaz:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód; z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów (zgodnie z art. 88l., ust. 2 oraz art. 40, ust. 3 ustawy Prawo wodne);
- c) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- e) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- 9) STAWKA PROCENTOWA: Ustala się wysokość stawki procentowej – 0%.

PRZEPISY KOŃCOWE

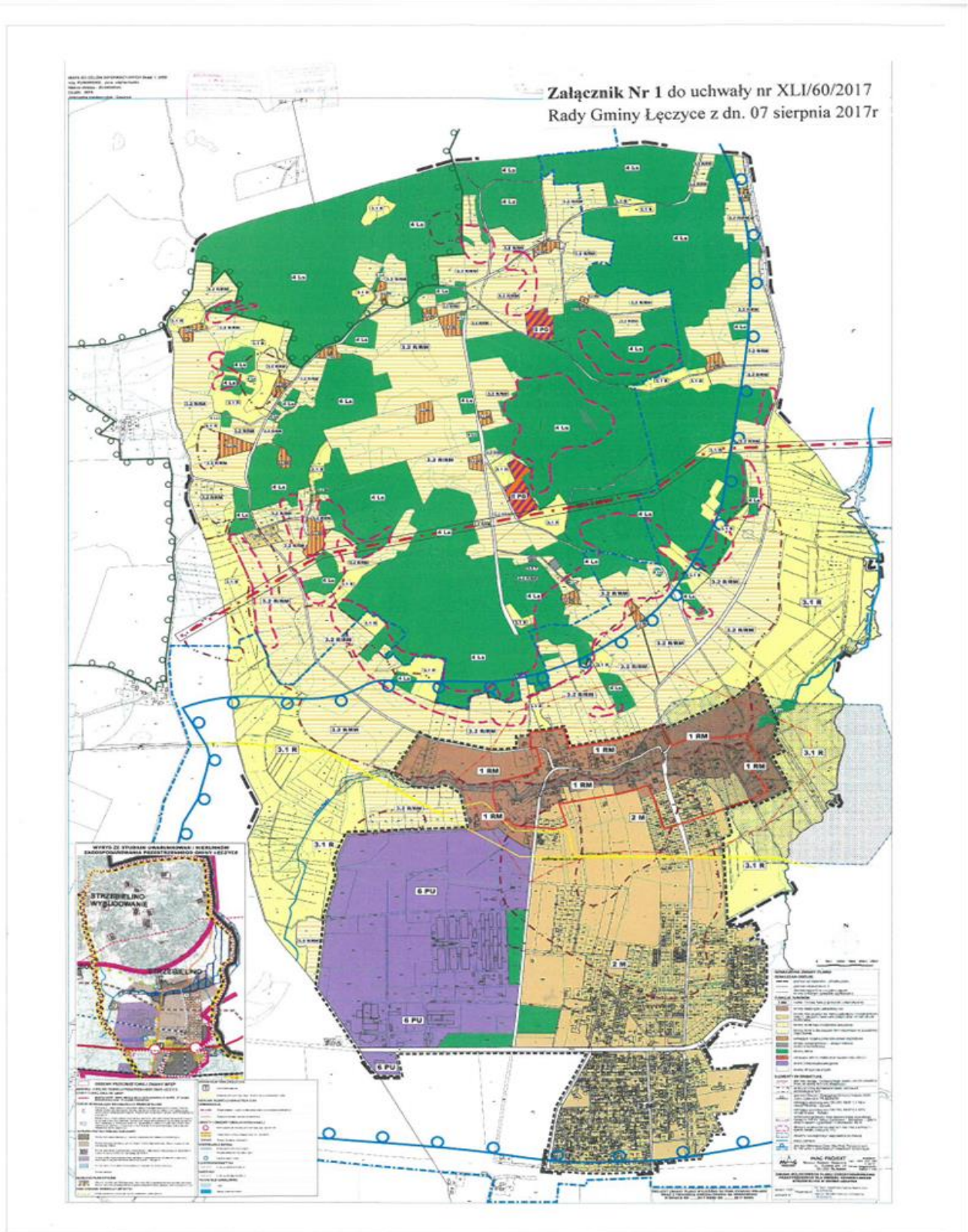
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

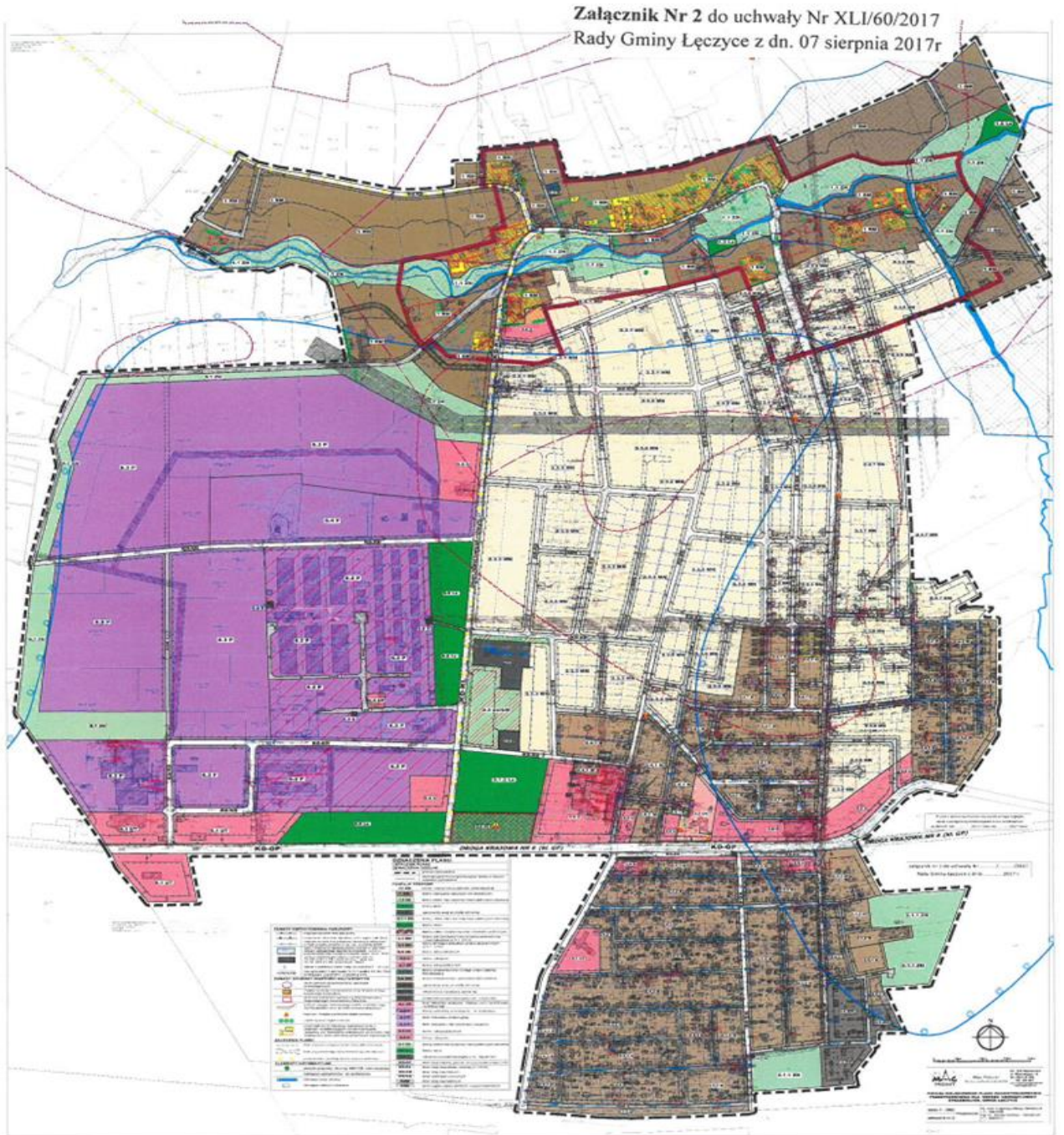
§ 7. Tracą moc ustalenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Strzebielino gmina Łęczyce wraz ze zmianami”, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 08 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 kwietnia 2007 r. Nr 78, poz. 1167) wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałami Nr XXIII/56/2012 Rady Gminy Łęczyce z dnia 29 sierpnia 2012 r. oraz Nr XXXVI/53/2013 Rady Gminy Łęczyce z dnia 26 czerwca 2013 r., na terenie objętym granicami niniejszej zmiany planu.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Licau





załącznik nr 3
do uchwały Nr XLI/2017
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 07 sierpnia 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/39/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce, Wójt Gminy Łęczyce przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce.

Pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 grudnia 2016 roku do 5 stycznia 2017 roku.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie do 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W dniu 28 grudnia 2016 r. o godz.12:00 w siedzibie Urzędu Gminy Łęczyce odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 26 stycznia 2017 roku.

Na podstawie art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Wójt Gminy Łęczyce przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20, ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lista uwzględnionych oraz nieuwzględnionych uwag które wpłynęły do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu.

Lista uwag uwzględnionych:

1. EUROCAST Sp. z o. o. – uwagi jak w piśmie z dnia 15.12.2016 r. – uwzględnione w całości w odniesieniu do pkt. 1, 2, 3, 5, 8 i 9 przedmiotowego pisma, natomiast w odniesieniu do pkt. 4, 6 i 7, uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie zmian do definicji pojęcia „działki budowlanej” w §3, ust. 6, pkt. 3, zgodnie z wnioskiem EUROCAST Sp. z o. o.
2. Mieszkańcy Strzebielina (zgodnie z załączoną do pisma listą obecności) – uwagi jak w piśmie z dnia 28.12.2016 r.:
 - uwaga uwzględniona w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzęcej” na terenie o oznaczeniu **6.2 P**;
 - natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonych zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.
3. Pani Izabela Joskowska – uwagi jak w piśmie z dnia 28.12.2016 r. – uwzględnione w całości;
4. Pani Alicja Klawikowska – uwagi jak w piśmie z dnia 28.12.2016 r. – uwzględnione w całości;
5. Państwo Stefania oraz Andrzej Klawikowscy – uwagi jak w piśmie z dnia 28.12.2016 r. – uwzględnione w części dotyczącej działki nr 84/22, natomiast w odniesieniu do działki nr 84/28 uznano iż w/w nieruchomości o pow. ok. 2 ha, wykracza znacznie poza wyznaczony obecnie (w uzgodnieniu z

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej) obszar rozwoju zabudowy wsi Strzebielino, a jej rozwój w chwili obecnej należy zakończyć na wydzielonej drodze wewnętrznej (dz. nr 84/23).
6. Pan Damian Zakrocki – uwagi jak w piśmie z dnia 28.12.2016 r. – uwzględnione częściowo w kwestii dotyczącej poszerzenia strefy 1 RM i ujęcia całej działki nr 265/1 w tej strefie. Uznano iż w/w nieruchomości o pow. ok. 1,5 ha, wykracza znacznie poza wyznaczony obecnie (w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej) obszar rozwoju zabudowy wsi Strzebielino i możliwe jest jedynie poszerzenie strefy 1 RM na działce nr 265/1, tak aby umożliwić uzupełnienie istniejącej zabudowy na tej działce od strony południowej.
 7. Rada Sołecka Strzebielino Osiedle – uwagi jak w piśmie z dnia 10.01.2017 r.:
 - **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzęcej”,
 - natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonej zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.
 8. Mieszkańcy Strzebielina (zgodnie z załączoną do pisma listą obecności) – uwagi jak w piśmie z dnia 11.01.2017 r.:
 - **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzęcej” na terenie o oznaczeniu **6.2 P**;
 - natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonej zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.
 9. Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Zarząd koła nr 5 w Strzebielinie – uwagi jak w piśmie z dnia 16.01.2017 r.:
 - **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzęcej” na terenie o oznaczeniu **6.2 P**;
 - natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonej zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.
 10. Pan Zdzisław Dończyk-Blaschke oraz Pan Damian Zakrocki – uwagi jak w piśmie z dnia 19.01.2017 r. – uwzględnione częściowo w kwestii dotyczącej poszerzenia strefy 1 RM i ujęcia większej części działek nr 265/1 i 265/2 w tej strefie. Uznano iż działki nr 265/1 o pow. ok. 1,5 ha oraz 265/2 o pow. ok. 4 ha, wykraczają znacznie poza wyznaczony obecnie (w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej) obszar rozwoju zabudowy wsi Strzebielino i możliwe jest jedynie poszerzenie strefy 1 RM na działce nr 265/1 i 265/2, tak aby umożliwić uzupełnienie istniejącej zabudowy na tych działkach od strony południowej.
 11. Pani Sylwia Stolz – uwagi jak w piśmie z dnia 19.01.2017 r.:
 - **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzęcej” na terenie o oznaczeniu **6.2 P**;

- natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonych zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.
12. Irena i Adam Stasiak – uwagi jak w piśmie z dnia 23.01.2017 r. - uwzględnione w części dotyczącej „zmiany przeznaczenia działki o nr 115/1”. W/w działka w dotychczas obowiązującym planie była oznaczona jako tereny leśne, natomiast w projekcie zmiany tego planu jest oznaczona jako tereny rolne. W związku ze złożoną uwagą uznano za dopuszczalną zmianę przeznaczenia tej działki na tereny rolne z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej (podobnie jak działki sąsiedniej nr 116/5), gdyż nie narusza to ustaleń Studium Uwarunkowań [...]. Natomiast w części dotyczącej „zmiany przeznaczenia działki o nr 115/1 na działalność rekreacyjną z możliwością lokalizacji obiektów małej architektury, boisk, placów zabaw, oczek wodnych, itp.”, stwierdza się iż funkcja rekreacyjna stanowiłaby naruszenie zapisów w/w Studium, które nie dopuszcza w tym terenie takiego rodzaju zabudowy. Jednakże lokalizacja większości elementów o których mowa w piśmie jest możliwa dla ustalonego przeznaczenia terenu 3.2 R/RM.
13. Rada Sołecka Sołectwa Strzebielino – uwagi jak w piśmie z dnia 24.01.2017 r.:
- **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej „nie dopuszczenia specjalistycznej hodowli zwierzecei”.
 - natomiast w części dotyczącej „nie dopuszczenia adaptacji istniejących obiektów”, uznaje się, iż w związku z powyższym – czyli nie dopuszczeniem specjalistycznej hodowli zwierząt na terenie przedmiotowego planu, zapis planu nie dopuszczający adaptacji istniejących obiektów jest bezzasadny. Adaptacja obiektów zlokalizowanych na tym obszarze, nie powoduje obawy wprowadzenia niedopuszczonych zapisami planu funkcji, a jednocześnie brak możliwości adaptacji tych obiektów, często ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwia realizację jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych z nimi związanych, w tym również doprowadzenia obiektów do obowiązujących norm budowlanych lub sanitarnych związanych z prowadzoną działalnością i funkcją dopuszczoną zapisami przedmiotowego planu.

Lista uwag nieuwzględnionych:

1. Pan Leszek Piankowski – uwaga jak w piśmie z dnia 24.01.2017 r., dotycząca możliwości wydzielienia drogi wewnętrznej w celu dalszego podziału na działki „siedliskowe” działki nr 436, obręb Strzebielino – teren 3.2 R/RM.

Rada Gminy Łęczycze odrzuca tę uwagę.

Uzasadnienie:

Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, ekofizjograficzne oraz hydrogeologiczne wnioskowane przeznaczenie terenu, czyli dalszy jego podział na mniejsze działki w celu lokalizacji większej ilości zabudowy, jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych, technologicznych oraz prawnych. Działka nr 436 znajduje się poza obszarem zwartej zabudowy wsi Strzebielino, na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie źródeł rzeki Redy, objętych ochroną w postaci użytku ekologicznego (u. e. nr 228 „Źródłiska rzeki Redy”). W dotychczas obowiązującym planie miejscowym oraz w przedmiotowym projekcie jego zmiany działka nr 436 znajduje się w terenie o oznaczeniu 3.2 R/RM (tereny rolne z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy zagrodowej), gdzie poza dotychczasową gospodarką rolną dopuszcza się utworzenie siedlisk rolniczych o następujących parametrach i warunkach:

- a) *zabudowa siedliskowa o układzie zagrodowym nawiązująca kształtem do tradycyjnej zabudowy występującej na tym terenie;*
- b) *dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcję agroturystyczną w granicach istniejącego siedliska lub pod obiekty turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak: pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni itp. na zasadach jak dla nowej zabudowy siedliskowej;*
- c) *dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę siedliskową o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych bez konieczności sąsiedztwa zabudowy;*
- d) *w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się wprowadzenie usług, rzemiosła i produkcji w tym produkcji rolniczej w obiektach o kubaturze nie przekraczającej 5000 m³, usytuowanych w głębi działki;*
- e) *w ramach siedliska rolniczego dopuszcza się zabudowę inwentarską o powierzchni do 350 m²;*

- f) dopuszcza się wydzielenie do 4 działek pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska w oparciu o istniejący układ komunikacyjny; minimalna powierzchnia działek 1500 m²;
- g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 1500 m² – przy siedlisku lub 2000 m² – zlokalizowane bezpośrednio przy drodze gminnej lub powiatowej.

Takie zapisy planu pozwalają na wydzielenie przynajmniej kilku „siedlisk” o powierzchni min. 2000 m² przy drodze gminnej, co pozwala na odpowiednie rozproszenie oraz oddalenie nowej zabudowy od objętych ochroną obszarów źródłkowych rzeki Redy, natomiast zmiana tych zapisów pozwalająca na wydzielenie drogi wewnętrznej prostopadle do drogi gminnej (dz. nr 282) pozwoliłaby na dalszy podział działki nr 436 i przeznaczenie ok. 3 ha gruntu na działki budowlane oraz znaczne przybliżenie nowej zabudowy do źródeł rzeki. Zabudowa tego terenu i wyposażenie go w niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym studnie, szamba, itp.), mogłoby w konsekwencji bardzo niekorzystnie wpłynąć na stosunki wodne tego obszaru oraz rzeki Redy.

Przed wszystkim jednak istotne ograniczenie dla wydzielenia drogi oraz dalszego podziału przedmiotowej nieruchomości stanowi położenie tej działki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łęby oraz częściowo w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki Redy. Zgodnie z zapisami § 5 ust. 8 Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 sierpnia 2016 r., poz. 2942) **na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek.** Dla przedmiotowej działki nie mają zastosowania odstępstwa określone w § 7 ust. 5 w/w Uchwały, w brzmieniu:

Zakazy, o których mowa w § 5 pkt 8 nie dotyczą:

- 1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach,
- 2) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód,
- 3) wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani,
- 4) odcinków plaż nadmorskich, na których właściwy Dyrektor Urzędu Morskiego dopuszcza sytuowanie sezonowych obiektów budowlanych,
- 5) istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. – gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód.

W związku z powyższym dopuszczenie utworzenia nowych siedlisk wzdłuż drogi gminnej jest uwarunkowane i musi być zgodne z zapisami w/w Uchwały Sejmiku, a więc zarówno droga wewnętrzna jak i planowana zabudowa siedliskowa na nowych działkach nie może być zlokalizowana bliżej niż 100 m od brzegu rzeki Redy. Nie ma zatem możliwości pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowej uwagi.

W związku z powyższymi uwagami oraz zmianami w projekcie przedmiotowego planu Wójt Gminy Łęczycze wystąpił z wnioskiem Nr RIR.6721.1.2014.PK/DB z dnia 09.02.2017 r. o ponowne uzgodnienia oraz zaopiniowanie projektu planu (wykaz ponownych uzgodnień i opinii przedstawiono w odpowiednich tabelach). po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień dokonano ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 kwietnia 2017 roku do 23 maja 2017 roku.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie do 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W dniu 24 kwietnia 2017 r. o godz.14:00 w siedzibie Gminnej Instytucji Kultury, ul. Tuwima 4 w Strzebielinie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 12 czerwca 2016 roku.

Na podstawie art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Wójt Gminy Łęczycze przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20, ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lista uwzględnionych oraz nieuwzględnionych uwag które wpłynęły do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu.

Lista uwag uwzględnionych:

Brak.

Lista uwag nieuwzględnionych:

1. Pan Adam Łyszowski – w imieniu Pana Adama Stasiak – uwaga jak w piśmie z dnia 13.06.2017 r., dotycząca zmiana zapisu w §5, ust. 6.2, pkt. 3, lit. e) w brzmieniu: „nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt” na zapis: „dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt” (teren 6.2 P).

Rada Gminy Łęczycze odrzuca tę uwagę.

Uzasadnienie:

Zapis §5, ust. 6.2, pkt. 3, lit. e) przedmiotowego planu w brzmieniu: „nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt” wynika ze złożonych przez większość mieszkańców Strzebielina uwag w trakcie poprzedniego wyłożenia planu miejscowego, w wyniku których zmieniony został zapis „dopuszcza się specjalistyczną hodowlę zwierząt (w tym m. in. chów i hodowlę drobiu) w istniejącej lub nowopowstałej zabudowie”. Ze względu na oddziaływanie oraz zakres i rodzaj tego typu działalności uznano za zasadne wykluczenie tego rodzaju przedsięwzięć.

W odniesieniu do uzasadnienia wniesionej uwagi, należy podkreślić fakt, iż argumenty w nim przedstawione nie mają odniesienia do przedmiotowego terenu i nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych. Teren o oznaczeniu w przedmiotowym projekcie planu miejscowego symbolem **6.2 P (tereny zabudowy produkcyjnej – zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło i usługi, składy i magazyny, produkcja rolnicza)** – zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łęczycze leży w Strefie A (Fragment Pradoliny rzeki Redy oraz Łeby), dla którego ustalono (zgodnie z zapisami pkt. 7 Kierunki rozwoju zabudowy) następujące zasady zagospodarowania:

pkt. 7.1.3., ppkt. 1) Zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz usług i rzemiosła uciążliwego:

Nowa zabudowa przemysłowa i składowa oraz rzemiosła, produkcji i usług powinny być realizowane w pierwszej kolejności w granicach istniejącej (najczęściej po PGR-owskiej) zabudowy przemysłowej oraz urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa [...]. Na terenach tych należy dążyć do racjonalnego i intensywnego wykorzystania przestrzeni poprzez adaptację istniejących obiektów, zabudowę terenów wolnych, modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzania ścieków oraz emisji zanieczyszczeń.

pkt. 7.2. Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

Teren możliwy do lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła w obrębie obszarów dotychczas wykorzystywanych w ten sposób (tereny urządzeń produkcji rolnej – najczęściej po PGR-owskiej) oraz pozostałe tereny zainwestowania przemysłowego, a także obszary położone w pobliżu drogi krajowej nr 6 [...]

Natomiast przytoczone w złożonej przez pana A. Łyszowskiego uwadze twierdzenie, iż dominującą funkcją w strategii gminy jest funkcja rolnicza, jest jedynie wyrwanym z kontekstu zagadnieniem, gdyż wynika ono z obecnej struktury użytkowania terenu, gdzie tereny role stanowią ok. 40 % powierzchni całej gminy.

Z kolei w odniesieniu do Rolniczej Przestrzeni Produkcyjnej (pkt. 3.3 Kierunków w/w Studium), zapisy stanowiące Wytyczne szczegółowe dla poszczególnych stref, dla strefy A w brzmieniu (pkt. 1, lit. a): *obszary predysponowane do intensywnej produkcji rolnej jako podstawowej formy zagospodarowania przestrzeni (dopuszczalne wszystkie działy produkcji rolnej oraz produkcji specjalistycznej w rolnictwie)* nie dotyczą przedmiotowego obszaru gdyż są to tereny już zabudowane, a powyższy zapis dotyczy gruntów rolnych o rolniczym użytkowaniu.

Ponadto w pkt. 1.3 „Zasady zagospodarowania przestrzeni” w/w Studium, w ppkt. 7 znajduje się zapis – propozycja zakazu „*lokalizowania wielkich ferm hodowlanych prowadzących bezściółkowy chów zwierząt oraz innych obiektów swoimi uciążliwościami wychodzących poza granice nieruchomości [...]*”.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami (zapisami obowiązującego Studium oraz dotychczas obowiązującego planu miejscowego) przewidziana w projekcie przedmiotowego planu funkcja oraz sposób zagospodarowania terenu 6.2 P w żaden sposób **nie narusza ustaleń** obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczycze”.

Uwagi mieszkańców złożone w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wnoszące o zachowanie zapisu obecnie obowiązującego MPZP dla terenu o funkcji: zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło i usługi, składy i magazyny, w brzmieniu: „nie dopuszcza się specjalistycznej hodowli zwierzęcej” również nie stanowią naruszenia ustaleń Studium, a ponadto wynikają z faktycznych doświadczeń mieszkańców gminy z tego typu działalnością rolniczą, która miała już kiedyś miejsce na terenie PGR-u w Strzebielinie oraz jest obecnie prowadzona w miejscowości Bożepole Małe.

Przedłożony przez wnioskodawcę Raport oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko nie jest dokumentem, który jednoznacznie i ostatecznie zapewni brak negatywnego wpływu oraz uciążliwego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz drowie ludzi, gdyż przedstawia jedynie teoretycznie analizy oddziaływania takiej inwestycji, a obecnie funkcjonujące zakłady tego typu oraz ich oddziaływanie na otoczenie oraz zasięg uciążliwości pozwalają stwierdzić iż uciążliwości związane z prowadzoną działalnością będą wykraczać poza granice nieruchomości, na której będzie ona prowadzona. W związku z powyższym obawy mieszkańców należy uznać za zasadne, tym bardziej, iż zarówno obowiązujące Studium oraz plan miejscowy dokonują przeznaczenia obszarów zlokalizowanych na wschód od terenu 6.2 P na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Uwarunkowania ekofizjograficzne tych terenów, a w szczególności kierunek i siła wiatrów, również stanowią podstawę do twierdzenia iż uciążliwości powstałe w wyniku takiego typu działalności rolnej wykrną poza teren lokalizacji inwestycji.

2. Misiewicz, Mosek i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych – w imieniu Pana Adama Stasiak w imieniu Pana Adama Stasiak – uwaga jak w piśmie z dnia 13.06.2017 r., dotycząca zmiana zapisu w §5, ust. 6.2, pkt. 3, lit. e) w brzmieniu: „nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt” na zapis: „dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt” (teren 6.2 P).

Rada Gminy Łęczyce odrzuca tę uwagę.

Uzasadnienie:

Jak w pkt. 1.

załącznik nr 4
do uchwały Nr XLV/60/2017
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 07 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce*.

Rada Gminy Łęczyce po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Strzebielino, gmina Łęczyce, na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,
 - budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami,
2. Drogi znajdujące się w obszarze planu, zapisane jako drogi dojazdowe i lokalne oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały symbolami: KD – KL, KD – KD; KD – KS o szerokości zgodnie z zapisami w tekście uchwały, przechodzą na własność gminy z zachowaniem przepisów odrębnych, jako drogi gminne.
3. Drogi znajdujące się w obszarze opracowanego planu nazwane drogami wewnętrznymi nie muszą przechodzić na własność gminy. Gmina nie ponosi skutków ekonomicznych z tytułu polepszenia i modernizacji dróg.
4. Gmina zobowiązuje się do wykonania wszelkich inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu, tj. wodę oraz kanalizację sanitarną (wyłącznie główne sieci zbiorcze) oraz wykonanie nawierzchni i urządzenia dróg, w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących „z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7, ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

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

II. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla Gminy Łęczyce jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Obszar objęty projektem planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w energię elektryczną, wodę oraz dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, dla obszarów już zabudowanych.
2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji, rozbudowy oraz budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.
4. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

III. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania dla inwestycji gminnych będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego:

1. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współ-finansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3. Zapewnienie finansowanie programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.
5. Linie elektroenergetyczne i gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.