

**UCHWAŁA NR XXIV/152/20
RADY GMINY KOZIELICE**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże,
gmina Kozielice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Kozielicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/137/2017 Rady Gminy w Kozielicach z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gmina Kozielice, zmienionej uchwałami Rady Gminy Kozielice nr VI/36/2019 z dnia 14 lutego 2019 r. oraz nr XVIII/113/2020 z dnia 08 czerwca 2020 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice, przyjętego uchwałą Nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego uchwałami Nr XV/125/2004 z dnia 23 września 2004 r., Nr XXIII/186/2005 z dnia 07 lipca 2005 r., Nr IX/52/2007 z dnia 23 października 2007 r., Nr XXVIII/195/2010 z dnia 18 marca 2010 r., Nr XXVIII/196/2010 z dnia 18 marca 2010 r. oraz Nr XXIII/242/13 z dnia 21 listopada 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gmina Kozielice, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 39,457 ha, obejmuje tereny określone na rysunku planu i położone w obrębie ewidencyjnym Załęże.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 na arkuszu nr 1 i arkuszu nr 2;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice";
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych, usługowych, mieszkalno-usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji, terenów zielonych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 3) **MR**- teren zabudowy zagrodowej i agroturystycznej w gospodarstwie rolnym;
- 4) **RU** - tereny gospodarstwa rolnego;
- 5) **U** - tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
- 6) **ML**- tereny zabudowy letniskowej;
- 7) **Uk** - teren zabudowy usług sakralnych;
- 8) **UT** - teren rekreacji indywidualnej;

- 9) **US** - teren sportu i rekreacji wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi;
- 10) **USp** - teren rekreacji zbiorowej;
- 11) **ZC** - teren cmentarza;
- 12) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 13) **EE** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 14) **WZ** - teren ujęcia wody;
- 15) **R** - tereny rolne;
- 16) **WS** - tereny stawów rybnych;
- 17) **KDZ** - tereny dróg publicznych - zbiorczych;
- 18) **KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 19) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KPj** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 21) **KP** - tereny ciągów pieszych.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianami planu i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 4) **tymczasowe zagospodarowanie terenu** – sposób korzystania z terenu przed docelowym zainwestowaniem, zgodnym z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
- 5) **kalenica główna** - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;
- 6) **połączenie główne** - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 7) **kąt nachylenia połączenia dachu** – kąt nachylenia głównych połączeń budynku;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa budynku winna przebiegać po obowiązującej linii zabudowy;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 11) **wysokość elewacji frontowej** - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połączenia głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połączenia;
- 12) **kalenicowy układ dachu** – rozumie się przez to równoległe usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do frontu budynku (elewacji frontowej);

- 13) **szczytowy układ dachu** – rozumie się przez to prostopadłe usytuowanie kalenicy dachu w stosunku do frontu budynku (elewacji frontowej);
 - 14) **wartościowy drzewostan** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa lub ich grupy, które stanowią:
 - a) zadrzewienia wzdłuż dróg – zabytkowe aleje;
 - b) lub drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych;
 - c) lub drzewa o obwodach pnia powyżej 100 cm - mierzonych na wysokości powyżej 1,3m;
 - 15) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.
2. Nie zdefiniowane w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunków zagospodarowania terenów funkcjonalnych w tym zasad kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) lokalizację garaży wbudowanych, przybudowanych do budynku o funkcji podstawowej, wynikającej z ustaleń szczegółowych a także wolnostojących;
- 2) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;
- 3) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku.

2. Na terenach działek budowlanych dopuszcza się:

- 1) od strony jeziora Sitno Wielkie realizację zakotwiczenia dla jednego pomostu realizowanego w ramach plaży gminnej, wzdłuż granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 61USp. Lokalizacja zakotwiczenia możliwa jest na odcinku plaży pozbawionej szuwarów i zadrzewień nadwodnych;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- 4) wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,50 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m.

3. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) chowu lub hodowli zwierząt:
 - a) na terenach oznaczonych w planie symbolem MR, RU w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);
 - b) na pozostałych terenach w obszarze planu w liczbie większej niż 6 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);

- 2) lokalizacji wielkoprzemysłowych ferm, tuczarni drobiu i trzody chlewnej;
- 3) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) lokalizowania funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego,
- 5) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 6) grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii brzegu i nie mniejszej niż 1,5 m od granic działki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar opracowania znajduje się częściowo w obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Myśliborskie” (PLH 320014). Z tego względu obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) zakaz odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do jeziora Sitno Wielkie;
 - c) zakaz podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000;
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew na terenach rolnych zadrzewionych nie stanowiących wartościowego i chronionego drzewostanu;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenu objętego planem ustala się:
 - a) ochronę środowiska poprzez:
 - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
 - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
 - zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
 - wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
 - b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
- 7) ze względu na bezpośrednie graniczenie obszaru objętego planem miejscowym z obszarem chronionego krajobrazu „B – Myślibórz” [OChK] obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 8) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - b) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu.

9) ze względu na lokalizację terenów planowanych pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących cmentarzy, przy lokalizacji nowych zabudowań należy przestrzegać wymagań wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz terenów i obiektów podlegających ochronie:

- 1) na obszarze istniejącej zabudowy wiejskiej, należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego wsi rolniczej i zagród, ukształtowanego na przełomie XIX i XX w.;
- 2) w zakresie kolorystyki budynków ustala się:
 - a) ograniczenie ilości kolorów na elewacji budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, [np. cegły klinkierowej na cokole obiektu],
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej [i ich pochodnych] oraz grafitowej;
- 3) na terenach funkcjonalnych, gdzie istniejące zabudowania są cofnięte względem obowiązującej linii zabudowy, elementy zagospodarowania terenu należy realizować na przebiegu frontowej granicy działek celem zachowania historycznego układu zabudowań wsi Załęże;
- 4) w granicach obszaru opracowania występują następujące obiekty zabytkowe:
 - a) budynek kościoła z XIII w., wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-1644, dla którego w ramach niniejszego planu wyznaczono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
 - b) cmentarz przykościelny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - c) dawny cmentarz ewangelicki zlokalizowany na terenie działki nr 389 i ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego w ramach niniejszego planu wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu;
 - d) zespół historycznej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, dla potrzeb której w ramach niniejszego planu wyznaczono strefę „B” ochrony układu przestrzennego wsi.
- 5) Na obszarze położonym w strefie „A” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, obejmującej działkę kościelną nr 86 – XIII-wieczny kościół oraz dawny cmentarz otoczony kamiennym murem:
 - a) ochronie podlega historyczna architektura, konstrukcja i materiał budowlany kościoła;
 - b) wszelkie działania i prace ziemne oraz budowlane w obrębie zabytku mogą być realizowane zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami;
 - c) dopuszcza się:
 - możliwość odtworzenia zniszczonych fragmentów układu przestrzennego, bryły budynku oraz jego lokalizacji z jednoczesnym dostosowaniem do układu historycznego;
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z jednoczesnym zachowaniem ich historycznych proporcji;
- 6) Na obszarach położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi, gdzie dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu degradacji, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko – rewaloryzacyjnych, obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów;
 - b) zakaz fragmentarycznych remontów elewacji budynków;
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej w zakresie ich formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, geometrii dachów;

- d) dostosowanie nowych zabudowań do historycznego założenia urbanistycznego istniejących zabudowań w zakresie skali i bryły nowego budynku z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy według ustaleń szczegółowych;
 - e) nawiązanie nową zabudową do historycznego układu przestrzennego wsi poprzez uzupełnianie w pierwszej kolejności wolnych przestrzeni pomiędzy zabudowaniami wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
 - f) w przypadku braku możliwości spełnienia wymogu określonego w pkt. 4) lit. e) obowiązuje nawiązanie ogrodzeniem - od strony frontowej działki - do historycznego układu przestrzennego wsi poprzez jego realizację wzdłuż ustalonej obowiązującej linii zabudowy;
- 7) Na obszarze położonym w strefie „K” ochrony krajobrazu, gdzie ochronie podlega historyczna granica założeń, rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni komponowanej, układ ścieżek i kwater oraz zabytki sepulkralne i mur ogrodzeniowy obowiązuje:
- a) zachowanie historycznego układu elementów zagospodarowania zieleni;
 - b) konserwacja i rewaloryzacja wszystkich elementów podlegających ochronie;
 - c) zachowanie istniejącego układu kwater cmentarnych i ścieżek;
 - d) zakaz zabudowy;
- 8) W granicach planu miejscowego wyznaczono strefę „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi, gdzie obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli o wysokości przekraczającej 10,0 m oraz jakichkolwiek budowli zakłócających ekspozycję zabytkowego kościoła, objętego wraz z bezpośrednio przyległym terenem, ochroną konserwatorską;
- 9) Dla obiektu kościoła wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują następujące warunki ochrony:
- a) trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej we wszystkich jej elementach;
 - b) utrzymanie otoczenia zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
 - c) wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym wymagają bezwzględnego spełnienia wymogów zawartych w przepisach dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami;
- 10) Dla obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej tj.: chałup o nr: 4, 6, 11, 12, 22, 24, 34, 37 (aktualny nr adresowy 53), 46, 47; chałupy z częścią inwentarską nr 50; dawnej pastorówki nr 44; budynku inwentarskiego z częścią mieszkalną nr 40; świetlicy wiejskiej nr 30, wprowadza się następujące warunki ochrony:
- a) utrzymanie tradycyjnej formy i kompozycji architektonicznej a zwłaszcza gabarytów wielkościowych, formy i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej;
 - b) spełnienia wymogów zawartych w przepisach dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami w zakresie działań mających wpływ na wygląd obiektu;
 - c) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki;

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **US**, **USp**, **ZP** ustala się realizację placu zabaw w zieleni urządzonej, miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi, ścieżkę pieszą wraz z urządzeniami rekreacyjnymi;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **ZC** dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych – przy zachowaniu wymogów wynikających z § 7 pkt. 7) niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary wymagające dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;

- 3) dopuszcza się łączenie działek na terenach projektowanych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lub łączenie istniejących działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania przy zachowaniu parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
 - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) działek narożnych, działek budowlanych usytuowanych w głębi terenu oraz działek budowlanych, usytuowanych na zakończeniu dróg, których front działki jest prostopadły do osi drogi.
- 6) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 7) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ, KDD**;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW**;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPj**;
- 4) ciągi piesze oznaczone symbolem **KP**; z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1555Z, przebiegająca częściowo przez obszar opracowania planu.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę bezpośrednio z drogi powiatowej.

3. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje zapewnienie odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, które określa się na podstawie wskaźników określonych w § 11 ust. 4.

4. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług medycznych – min. 1 miejsce postojowe na gabinet;
- 3) dla usług gastronomicznych – min. 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla usług handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 5) dla biur, usług rzemiosła, obsługi firm i klientów, usług komunalnych, sakralnych, socjalnych i indywidualnych, obsługi administracyjnej i ogólnej, celu publicznego – min. 1 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 6) dla zabudowy letniskowej oraz rekreacji indywidualnej - min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek;
- 7) dla wszystkich funkcji usługowych – min. 2 miejsca postojowe na kartę parkingową.

5. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

6. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których winny być prowadzone sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna, przepompownie ścieków oraz inne sieci, niezbędne do obsługi terenów zabudowanych).

2. Dopuszcza się możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędnych przepompowni ścieków na terenach, niebędących drogami za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **30ZP** i **35ZP**.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami z zachowaniem wszystkich obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego oraz ustaleń niniejszego planu w tym zakresie.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przyłączonej do wodociągu zlokalizowanego w gminie Kozielice;
- 2) parametry projektowanej sieci - \varnothing 32 mm ÷ 220 mm,
- 3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Kozielicach, zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 2) parametry projektowanej sieci - \varnothing 30 mm ÷ 350 mm;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
- 4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;

7. Gospodarka wodno – ściekowa musi być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych i gruntu.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) do istniejącej kanalizacji deszczowej;
 - b) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu,
 - c) z dróg i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych;
- 2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

3) zabrania się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych, a szczególnie na terenach bytowania i występowania chronionych i rzadkich gatunków roślin zlokalizowanego na terenie Obszaru Natura 2000.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) minimalne średnice sieci gazowej: 25 [mm];
- 4) strefy kontrolne dla sieci gazowych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) do czasu realizacji sieci gazowej w rejonie obszaru planu dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z paliw stałych oraz zastosowanie ekologicznych czynników grzewczych, niekonwencjonalnych źródeł ciepła - odnawialne źródła energii.

11. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, istniejących oraz planowanych na terenach, oznaczonych w planie symbolami: EE;
- 2) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);
- 3) przez teren planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15 kV oraz nN-0,4 kV. Ustala się remont i utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych do czasu ich przebudowy na linie kablowe;
- 4) przy realizacji nowych zabudowań a także w zakresie przebudowy i rozbudowy istniejących budynków w obszarach pasów ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych - w pasie o szerokości 12,0 m wzdłuż linii SN-15 kV (po 6,0 m po każdej ze stron od osi linii) oraz 4,0 m wzdłuż linii nN-0,4 kV (po 2,0 m po każdej ze stron od osi linii) - rzeczywista odległość planowanych budynków od tych linii winna uwzględniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej w pasach ochrony funkcyjnej dla linii napowietrznych SN-15 kV i nN-0,4 kV.

12. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
- 3) istniejące telekomunikacyjne linie napowietrzne kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu należy przebudować;
- 4) ustala się ich stopniową likwidację telekomunikacyjnych linii napowietrznych i zastępowanie ich w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi.

13. W zakresie regulacji stosunków wodnych:

- 1) na terenie objętym miejscowym planem występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, na których ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) nowa zabudowa winna być realizowana w odległości minimum 4,0 m od urządzeń melioracji szczegółowych;
- 3) w przypadku konieczności przebudowania istniejących urządzeń melioracji wodnych nakazuje się przeprowadzenie prac zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 4) dla urządzeń melioracji wodnych oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z jeziorem Sitno Wielkie obowiązuje:
 - a) ochrona szuwaru trzcinowego zlokalizowanego wzdłuż brzegu jeziora;

- b) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb ich konserwacji i utrzymania;
- c) zakaz zmiany stanu wody w gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- d) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych;
- e) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

14. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **7MN** o powierzchni 0,61 ha, **9MN** o powierzchni 0,43 ha, **12MN** o powierzchni 0,43 ha, **14MN** o powierzchni 0,20 ha, **21MN** o powierzchni 0,18 ha, **43MN** o powierzchni 0,74 ha, **50MN** o powierzchni 0,23 ha, **52MN** o powierzchni 0,18 ha, **55MN** o powierzchni 1,27 ha.

2. W ramach terenów mieszkaniowych dopuszcza się funkcję usługową nie przekraczającą 30% powierzchni funkcji mieszkalnej;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe mogą być realizowane w głębi terenu;
- 4) wysokość zabudowy - max. 9,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 30° - 45° ;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 9MN, 12MN – max. 40% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) 7MN, 14MN, 21MN, 43MN, 50MN, 52MN, 55MN – max. 30% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 9MN, 12MN – min. 30% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) 7MN, 14MN, 21MN, 43MN, 50MN, 52MN, 55MN – min. 40% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2;
 - b) maksymalny – 1,2.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;
- 4) chałupa nr 44, 47, 50 oraz dawna pastorówka nr 44 zostały wpisane do ewidencji konserwatorskiej - dla budynków tych obowiązują warunki ochrony określone § 7 pkt. 8.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2 ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m^2 , z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 7MN, 21MN, 43MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;
 - b) 9MN poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 02KDD, 07KDD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 13KPj;
 - c) 12MN, 14MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 02KDD;
 - d) 50MN, 52MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD;
 - e) 55MN poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 03KDD, 08KDD oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem: 16KPj i 17KPj;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **18MN** o powierzchni 0,22 ha, **57MN** o powierzchni 0,48 ha.

2. w ramach terenów mieszkaniowych dopuszcza się funkcję usługową nie przekraczającą 30% powierzchni funkcji mieszkalnej;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy - max. 8,0 m,
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 25° - 40° ;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 5) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

6) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
- b) biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,1;
- b) maksymalny – 0,75.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m^2 ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m^2 , z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 18MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 08KDD;
 - b) 57MN poprzez ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem: 16KPj i 17KPj;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **32MN** o powierzchni 0,12 ha, **28MN** o powierzchni 0,10 ha.

2. w ramach terenów mieszkaniowych dopuszcza się funkcję usługową nie przekraczającą 30% powierzchni funkcji mieszkalnej;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe mogą być realizowane w głębi terenu;
- 4) wysokość zabudowy - max. 9,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 30° - 45° ;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;

6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

7) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 50% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;

b) biologicznie czynnej – min.20% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.

8) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,2,

b) maksymalny – 1,5.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;

3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 32MN poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 04KDD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 14KPj;

b) 28MN poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01KDZ, 05KDZ.

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **19MN/U** o powierzchni 0,31 ha, **26MN/U** o powierzchni 0,50 ha, **29MN/U** o powierzchni 0,06 ha, **31MN/U** o powierzchni 0,10 ha, **36MN/U** o powierzchni 0,2 ha, **37MN/U** o powierzchni 0,66 ha, **45MN/U** o powierzchni 0,21 ha, **49MN/U** o powierzchni 0,54 ha, **53MN/U** o powierzchni 0,33 ha.

2. Dopuszcza się:

1) realizację wolnostojącego budynku usługowego pod warunkiem zachowania 60% powierzchni tych usług w stosunku do powierzchni wszystkich zabudowań na terenie poszczególnych nieruchomości;

2) zmianę sposobu użytkowania całego budynku gospodarczego pod funkcję usługową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe mogą być realizowane w głębi terenu. Wolnostojące budynki w pierwszej kolejności należy realizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy a w przypadku braku takiej możliwości z uwagi na zrealizowane już zabudowania dopuszcza się ich usytuowanie w głębi działek;

- 4) wysokość zabudowy - max. 10,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci: 35° - 45° ;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 7) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy:
 - 19MN/U, 37MN/U, 45MN/U, 49MN/U – max. 25% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - dla pozostałych terenów – max. 50% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) biologicznie czynnej – min. 15% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2;
 - b) maksymalny – 1,5.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwetki wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;
- 4) chałupa nr 6, 11 oraz budynek świetlicy wiejskiej zostały wpisane do ewidencji konserwatorskiej - dla budynków tych obowiązują warunki ochrony określone § 7 pkt. 8.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m², z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 19MN/U, 37MN/U, 45MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;
 - b) 29MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 04KDD;
 - c) 49MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD;
 - d) 26MN/U poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01KDD, 02KDD, 04KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 13KDW;

- e) 31MN/U poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 02KDD, 04KDD;
 - f) 36MN/U poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 02KDD, 03KDD;
 - g) 53MN/U poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 03KDD, 05KDD;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN/U** o powierzchni 0,73 ha, **15MN/U** o powierzchni 1,31 ha, **16MN/U** o powierzchni 0,48 ha, **62MN/U** o powierzchni 0,18 ha, **64MN/U** o powierzchni 0,55 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) realizację wolnostojącego budynku usługowego pod warunkiem zachowania 60% powierzchni tych usług w stosunku do powierzchni stanowiącej do 60% powierzchni wszystkich zabudowań na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 2) zmianę sposobu użytkowania całego budynku gospodarczego pod funkcję usługową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe mogą być realizowane w głębi terenu. Wolnostojące budynki w pierwszej kolejności należy realizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy a w przypadku braku takiej możliwości z uwagi na zrealizowane już zabudowania dopuszcza się ich usytuowanie w głębi działek;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – max. 9,0 m;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe – max. 6,0 m;
 - c) budynki usługowe – max. 10,0 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci: 25⁰ - 45⁰;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 5) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20⁰ z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 30% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) biologicznie czynnej – min. 15% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 7) na terenie działki nr 109/3 obowiązuje zakaz powiększania istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,2;
 - b) maksymalny - 0,9.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4;
- 4) budynek inwentarski z częścią mieszkalną nr 40 został wpisany do ewidencji konserwatorskiej - dla zabudowy tej obowiązują warunki ochrony określone § 7 pkt. 8.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m^2 ,
- 3) minimalna szerokość frontu działki – $25,0 \text{ m}$,
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m^2 , z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 5MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 07KDD oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 13KPj;
 - b) 15MN/U poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 07KDD, 02KDD, 03KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW;
 - c) 16MN/U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 08KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW;
 - d) 62MN/U – poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 12KDW;
 - e) 64MN/U – poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej w gospodarstwie rolnym, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MR** o powierzchni $0,21 \text{ ha}$, **13MR** o powierzchni $0,22 \text{ ha}$, **20MR** o powierzchni $0,44 \text{ ha}$, **22MR** o powierzchni $0,80 \text{ ha}$, **38MR** o powierzchni $0,98 \text{ ha}$, **42MR** o powierzchni $0,24 \text{ ha}$, **44MR** o powierzchni $0,33 \text{ ha}$, **47MR** o powierzchni $0,31 \text{ ha}$, **51MR** o powierzchni $0,32 \text{ ha}$, **54MR** o powierzchni $0,27 \text{ ha}$, **59MR** o powierzchni $0,70 \text{ ha}$

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe oraz z funkcją agroturystyczną mogą być realizowane w głębi terenu;
- 4) wysokość zabudowy - max. $9,0 \text{ m}$,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połąci - 35° - 45° ;

- c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) 8MR, 22MR, 38MR – max. 60% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) 13MR, 20MR, 42MR, 44MR, 47MR, 51MR, 54MR, 59MR – max. 36% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 8MR, 22MR, 38MR – min. 20% powierzchni działki;
 - b) 13MR, 20MR, 42MR, 44MR, 47MR, 51MR, 54MR, 59MR – min. 30% powierzchni działki.
- 9) na terenie działek nr 555 i 16 obowiązuje zakaz powiększania istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny - 0,2;
 - b) maksymalny – 1,6.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;
- 4) chałupy nr 4, 12, 24, 34 zostały wpisane do ewidencji konserwatorskiej - dla budynków tych obowiązują warunki ochrony określone § 7 pkt. 8.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95°;
- 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m², z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 8MR, 20MR, 22MR, 38MR, 42MR, 44MR poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;
 - b) 13MR poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 02KDD;
 - c) 51MR, 59MR poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD;
 - d) 54MR poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 03KDD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 16KPj;

2) w granicach każdej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej i agroturystycznej w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **10MR** o powierzchni 0,25 ha

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – po linii elewacji frontowych istniejących zabudowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań mieszkalnych. Zabudowania gospodarcze i garażowe oraz z funkcją agroturystyczną mogą być realizowane w głębi terenu;
- 4) wysokość zabudowy - max. 9,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy symetryczny dwu- lub wielospadowy;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 35° - 45° ;
 - d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 7) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 40% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
 - b) biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego.
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05;
 - b) maksymalny – 1,2.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 3) teren położony w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi - obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
- 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 1 000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 4) obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek, których powierzchnia w dniu uchwalenia niniejszego planu jest mniejsza niż 800 m², z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 02KDD;
- 2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 20. 1. Wyznacza się teren gospodarstwa rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **11RU** o powierzchni 0,48 ha.

2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia funkcji usługowej jedynie na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego, w tym również stadniny koni.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy - max. 6,0 m,
- 4) geometria dachu:
 - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy, kopułowy, stożkowy;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - do 45⁰;
 - c) dowolny układ głównej kalenicy dachu;
- 5) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20⁰ z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 35% powierzchni terenu funkcjonalnego;
 - b) biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu funkcjonalnego.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 0,35.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6;
- 3) teren 11RU położony częściowo w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi - obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85⁰ - 95⁰;
- 2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 2 000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 07KDD;

- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren sąsiedni oznaczony na rysunku planu symbolem 10MR;
- 3) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolami **39U** o powierzchni 0,05 ha, **46U** o powierzchni 0,08 ha, **34U** o powierzchni 0,11 ha, **27U** o powierzchni 0,07 ha.

2. Ustala się następujący zakres usług: handel, gastronomia, usługi komunalne, socjalne, ochrony zdrowia, pomocy społecznej edukacji publicznej oraz kultury i kultury fizycznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

- a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- b) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych;

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowań usługowych. Zabudowania gospodarcze mogą być realizowane w głębi terenu;

4) wysokość zabudowy - max. 9,0 m,

5) geometria dachu:

- a) dach stromy symetryczny dwu lub wielospadowy;
- b) kąt nachylenia głównych połaci - 30° - 45° ;
- c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;

6) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

7) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy – max. 50% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;
- b) biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;

8) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,2,
- b) maksymalny – 1,5.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;

3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;

4) chałupa nr 37 zlokalizowana na terenie 34U została wpisana do ewidencji konserwatorskiej - dla budynku obowiązują warunki ochrony określone § 7 pkt. 8.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;

2) minimalna wielkość działki budowlanej – 400 m²;

3) dowolna szerokość frontu działki.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 39U, 46U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;

b) 34U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 03KDD;

c) 27U poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 04KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 11KDW;

2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML** o powierzchni 0,41 ha, **17ML** o powierzchni 0,30 ha, **60ML** o powierzchni 0,35 ha, **63ML** o powierzchni 0,13 ha, **65ML** o powierzchni 0,33 ha; **67ML** o powierzchni 3,5 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, niepodpiwniczona, do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 8,0 m,

4) geometria dachu:

a) dach stromy dwu lub wielospadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci - 25° - 40° ;

c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;

d) na terenie 60ML dopuszcza się dowolny układ kalenicy w stosunku do drogi;

5) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

6) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;

b) biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;

7) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,02;

b) maksymalny - 0,4.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;

2) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;

2) minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m²;

3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1ML bezpośrednio z działek drogowych przylegających do granicy planu;
- b) 17ML poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 09KDD;
- c) 60ML poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 12KDW oraz ciąg pieszojezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 17KPj;
- d) 63ML, 65ML poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 12KDW;
- e) 67ML poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 12KDW oraz bezpośrednio z działki drogowej przylegającej do granicy planu;

2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **33Uk** o powierzchni 0,33 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy – istniejąca zabudowa wolno stojąca, do zachowania. Budynek kościoła z XIII w., wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-1644 podlega ochronie konserwatorskiej;

2) obowiązuje zakaz:

- a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku;
- b) jakiegokolwiek nowej zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;

2) teren położony w strefie „A” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi oraz strefie „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi. Obowiązują ustalenia § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 55Uk poprzez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 02KDD i 04KDD;

2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **66UT** o powierzchni 0,30 ha, **68UT** o powierzchni 2,30 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

- a) obiekty wyłącznie wolno stojące, niepodpiwniczone, jedna kondygnacja nadziemna;
- b) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

- c) obowiązuje zasada realizacji jednego obiektu rekreacyjnego na terenie jednej działki;
 - d) zakaz realizacji zabudowy trwale związanej z gruntem;
 - e) ustala się możliwość lokalizowania niewielkich obiektów budowlanych wykonanych z lekkich materiałów budowlanych, takich jak drewno. Zakaz stosowania materiałów betonowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) przy realizacji nowych obiektów rekreacyjnych obowiązuje zakaz stosowania wysunięć elementami budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku Jeziora Sitno Wielkie;
 - 4) wysokość całkowita obiektów rekreacyjnych - max. 5,5 m,
 - 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy dwu lub wielospadowy;
 - b) na terenie 66UT kąt nachylenia głównych połaci - 10° - 35° ;
 - c) na terenie 68UT kąt nachylenia głównych połaci - 20° - 35° ;
 - d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
 - e) na terenie 66UT dopuszcza się układ szczytowy kalenicy w stosunku do drogi;
 - 6) powierzchnia (po obrysie ścian zewnętrznych) jednego wolnostojącego obiektu rekreacyjnego nie może przekraczać $35,0m^2$;
 - 7) powierzchnia jednej wolnostojącej wiaty nie może przekraczać $30,0m^2$
 - 8) dla wiaty dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- b) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 66UT obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 68UT ustala się:
 - a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85° - 95° ;
 - b) minimalna wielkość działki – $1000 m^2$;
 - c) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 66UT, 68UT poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 12KDW;
- 2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 25. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji wraz z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **23US** o powierzchni 0,55 ha.

2. Dopuszcza się realizację jednego budynku klubowo-socjalnego lub wyłącznie socjalnego.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, niepodpiwniczona, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach terenów funkcjonalnych, również poza wyznaczonymi liniami zabudowy ustala się możliwość wydzielenia jednego lub kilku boisk sportowych, w tym wielofunkcyjnych o powierzchni do 0,35 ha;
- 4) wysokość zabudowy - max. 7,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) dach stromy dwu lub wielospadowy, symetryczny;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci - 15° - 40° ;
 - c) układ głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi z głównym wjazdem na działkę. Ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych;
- 6) dla budynków socjalno-gospodarczych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;
- 7) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki w granicach terenu funkcjonalnego (nie wlicza się powierzchni boisk);
 - b) biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1;
 - b) maksymalny - 0,2.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6;
- 3) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7 pkt. 4 i 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;
- 2) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 11 ust. 4.

§ 26.1. Wyznacza się teren rekreacji sportowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **61USp** o powierzchni 0,53 ha.

2. W ramach terenu ustala się realizację plaży publicznej ogólnodostępnej wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi do obsługi terenu.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów niezbędnych do obsługi terenu, w tym sanitariaty, o wysokości max. do 5,0m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów dopuszczonych w § 27 pkt. 1 – zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta nie dotyczy obiektów małej architektury, takiej jak: ławeczki, śmietniki, latarnie, place oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne, murki, kładki, kabiny-przebiegalnie, stojaki na rowery, stoły z siedziskami itp.;
- 3) należy zachować minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) ustala się scalenie istniejących działek w ramach linii rozgraniczającej teren funkcjonalny;
- 2) obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek w ramach linii rozgraniczającej teren funkcjonalny.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren 61USp (nie dotyczy przyłączy).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 61USp poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 12KDW, drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 08KDD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 17KPj;
- 2) dla potrzeb terenu 61USp należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości min. 20 na terenie oznaczonym symbolem 12KDW (wzdłuż drogi).
- 3) obowiązuje zakaz parkowania i realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu 61USp.

§ 27. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **40ZC** o powierzchni 0,28 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) dawny cmentarz ewangelicki zlokalizowany na terenie działki nr 389 i ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - do zachowania. Całość założenia podlega ochronie konserwatorskiej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) należy zachować minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 2) teren położony w strefie „K” ochrony krajobrazowej. Obowiązują ustalenia § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren 40ZC.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 40ZC poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 01KDD;
- 2) obowiązuje zakaz parkowania i realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu 40ZC.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **30ZP** o powierzchni 0,02 ha, **35ZP** o powierzchni 0,007 ha;

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenie terenu, realizację ścieżki rowerowej i pieszej;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązuje ustalenia wg § 6 pkt. 3 – 6, 8;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) ustala się pozostawienie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej;
- 4) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony układu przestrzennego wsi i „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązuje ustalenia § 7 pkt. 4 i 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązuje ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 30ZP i 35ZP poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 04KDD;
- 2) obowiązuje zakaz parkowania i realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych.

§ 29. 1. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **48EE** o powierzchni 0,003 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj stacji transformatorowej - słupowa lub kontenerowa,
- 2) wysokość stacji transformatorowej dostosowana do obowiązujących w tym zakresie norm,
- 3) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni terenu funkcjonalnego,
- 4) nakaz zabezpieczenia terenu poprzez ażurowe ogrodzenie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązuje ustalenia wg § 6 oraz § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny 48EE wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie stacji napowietrzną linią elektroenergetyczną zlokalizowaną w granicach opracowania planu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnych do funkcjonowania planowanych stacji transformatorowych;
- 3) obowiązuje ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 05KDD;
- 2) budowa stacji transformatorowych nie rodzi potrzeby realizacji miejsc postojowych.

§ 30.1. Wyznacza się teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **4WZ** o powierzchni 0,46 ha.

2. Ustala się ujęcie wody ze studni głębinowej oraz lokalizację budowli i budynków niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ujęcia.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 01KDZ i 06KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,
- 4) geometria dachu - dach płaski;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 20% powierzchni terenu funkcjonalnego;
 - b) biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu funkcjonalnego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01;
 - b) maksymalny - 0,2.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 5, 6, 8 oraz § 7 pkt. 4, 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości w ramach wyznaczonego terenu funkcjonalnego.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy nowej studni głębinowej w ramach terenu 4WZ;
- 3) istniejąca słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do zachowania i dalszego użytkowania.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4WZ poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 06KD;
- 2) w granicach działki należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych.

§ 31.1. Wyznacza się teren stawu rybnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **2WS** o powierzchni 0,20 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 6 pkt. 6;

- 2) wszelkie inwestycje związane z prowadzeniem stawów rybnych wykonać w sposób nie powodujący pogorszenia stosunków wodnych na otaczającym terenie;
- 3) teren położony jest poza obszarami ochrony konserwatorskiej.

4. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązuje zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej przez teren 2WS.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2WS bezpośrednio z działki drogowej nr 521/13 przylegającej do granicy planu oraz poprzez teren funkcjonalny 1ML;
- 2) stawy rybne nie wymagają realizacji miejsc postojowych.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **3R** o powierzchni 0,05 ha, **6R** o powierzchni 1,03 ha, **24R** o powierzchni 0,66 ha, **25R** o powierzchni 1,21 ha, **41R** o powierzchni 4,64 ha, **56R** o powierzchni 0,14 ha, **58R** o powierzchni 0,38 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 6;
- 2) dla terenów położonych w strefie „E” ochrony ekspozycji kościoła i sylwety wsi obowiązują ustalenia § 7;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 71R obowiązuje zakaz wtórnego podziału istniejących działek w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych. Dopuszcza się możliwość łączenia z terenami rolnymi zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 6R, 24R, 25R, 41R, 56R, 58R ustala się możliwość łączenia oraz wtórnych podziałów przy zachowaniu podczas dzielenia działek następujących parametrów:
 - a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
 - b) minimalna wielkość działki – 3000 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu działki - dowolna.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 2) istniejące napowietrzne linie energetyczne do zachowania z możliwością ich przebudowy na podziemne;
- 3) istniejące rowy melioracyjne do zachowania.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 6R poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 13KPj;
- 2) 24R, 25R poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ oraz poprzez przyległe tereny funkcjonalne;
- 3) 41R poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 01KDZ;
- 4) 56R poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 08KDD;
- 5) 58R poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 17KPj;
- 6) 71R bezpośrednio z działki drogowej przylegającej do granicy planu oraz poprzez teren funkcjonalny 1ML.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) droga publiczna zbiorcza – **01KDZ** o powierzchni 0,83 ha;

2) drogi publiczne dojazdowe – **02KDD** o powierzchni 0,26 ha, **03KDD** o powierzchni 0,21 ha, **04KDD** o powierzchni 0,11 ha, **05KDD** o powierzchni 0,43 ha, **06KDD** o powierzchni 0,22 ha, **07KDD** o powierzchni 0,48 ha, **08KDD** o powierzchni 0,17 ha, **09KDD** o powierzchni 0,05 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z rysunkiem planu:

a) 01KDZ, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD – po istniejącym śladzie, zgodnie z rysunkiem planu;

b) 06KDD – od 12,0m do 16,0m (według przebiegu linii rozgraniczających);

c) 07KDD – od 12,0m do 15,0m (według przebiegu linii rozgraniczających);

d) 08KDD – od 8,5m do 12,0m (według przebiegu linii rozgraniczających);

e) 09KDD – jako poszerzenie istniejącej drogi o 6,0m w liniach rozgraniczających (według przebiegu linii rozgraniczających);

2) droga 08KDD zakończona placem do zawracania o wymiarach 22,0m × 24,0m - zgodnie z rysunkiem planu,

3) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia wg § 6 i § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny 02KD, 03KD, 04KD, 05KD wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające w wyniku dokonanych korekt granic nieruchomości uwzględniających istniejące zabudowania;

2) tereny 07KD, 08KD, 09KD wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

3) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;

2) dopuszcza się realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu, w tym również stacji transformatorowych, studni i przepompowni ścieków.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDW** o powierzchni 0,08 ha, **11KDW** o powierzchni 0,03 ha, **12KDW** o powierzchni 0,87 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10KDW – 8,0m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 11KDW – po istniejącym śladzie, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 12KDW – zmienna od 6,0m do 14,0m (według przebiegu linii rozgraniczających). Skrzyżowanie pomiędzy terenem 66UT a 65ML zgodnie z rysunkiem planu;

4) droga 12KDW zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;

5) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik,

6) zakaz zabudowy kubaturowej;

7) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDW dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obsługi terenu 61USp w ramach działki nr 64 oraz na odcinku pomiędzy terenem 63ML a 61USp.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia wg § 6 i § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 10KDW, 11KDW, 12KDW wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KPj** o powierzchni 0,14 ha, **14KPj** o powierzchni 0,02 ha, **15KPj** o powierzchni 0,03 ha, **16KPj** o powierzchni 0,06 ha, **17KPj** o powierzchni 0,11 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 13KPj – 7,5m;
 - b) 14KPj, 15KPj – po istniejącym śladzie, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 16KPj – zmienna od 4,0m do 6,0m (według przebiegu linii rozgraniczających);
 - d) 17KPj – zmienna od 6,0m do 8,7m (według przebiegu linii rozgraniczających);
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia wg § 6 i § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny 13KPj, 16KPj i 17KPj wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdnego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru planu.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

§ 36. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **18KP** o powierzchni 0,037 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego – 4,0m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia wg § 6 i § 7.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w liniach rozgraniczających ciągu pieszego ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. 1. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o następujących klasach bonitacyjnych:

- 1) IV o powierzchni 4,2512 ha;
- 2) V o powierzchni 0,0369 ha;
- 3) N o powierzchni 0,4728 ha.

2. Za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak GZ.tr.602.2014.2019 z dnia 20 lutego 2020 r. zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 5,4760 ha.

3. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych dokonano we wcześniejszych latach poprzez uzyskanie stosownych zgód w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gminy Kozielice, przyjętego uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2005 r. Nr 81, poz. 1687]:

- 1) III – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja znak GZ.tr.06 - 602-234/04 z dnia 08.07.2004 r.;
- 2) IV – za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego – decyzja znak SR-R-6-7711-7/2004 z dnia 14.07.2004 r.;
- 3) V – w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, przyjętego ww. uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r.

§ 38. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, w wysokości 10%;

2. W ramach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem R, ZP, ZC, Uk, WS, KDZ, KDD, 10KDW, 11KDW, KPj, KP nie następuje wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Tereny te pozostają w dotychczasowym użytkowaniu z utrzymaniem w stanie niezmienionym.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozielice.

§ 40. Na obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gminy Kozielice, przyjętego uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2005 r. Nr 81, poz. 1687].

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kozielicach.

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Karpiński

UZASADNIENIE

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXIV/152/2020 RADY GMINY W KOZIELICACH Z DNIA 29.12.2020 r.

opracowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXI/137/2017 Rady Gminy w Kozielicach z dnia 27 marca 2017 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny obrębu Załęże w gminie Kozielice, zmienionej uchwałami Rady Gminy Kozielice nr VI/36/2019 z dnia 14 lutego 2019 r. oraz nr XVIII/113/2020 z dnia 08 czerwca 2020 r.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 39,457 ha położony jest w południowej części gminy Kozielice na styku z jeziorem Sitno Wielkie i gminą Myślibórz. Na obszarze niniejszego planu stracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gminy Kozielice, przyjętego uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2005 r. Nr 81, poz. 1687].

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony środowiska. Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby mieszkańców Załęża. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń a także wyznaczeniu poszczególnych obszarów funkcjonalnych wzięto pod uwagę zarówno prawo własności jak i też zgłoszone na piśmie wnioski poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 24 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. w projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, strefy ochrony ekspozycji, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji zabudowań, zwłaszcza w bliskim sąsiedztwie jeziora Sitno Wielkie;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakazu odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do jeziora Sitno Wielkie,
 - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych
 - d) zakazu podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000
 - e) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków
 - f) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,a także ochronę środowiska poprzez:
 - a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
 - b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
 - c) zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
 - e) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) wskazanie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
 - b) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
 - c) wprowadzenie zasad ochrony dla zabytków,
 - d) wprowadzenie ochrony obiektów zabytkowych wskazanymi ustaleniami planu oraz ustalenie zasad ich ochrony,
 - e) wprowadzenie stref ochrony ekspozycji, krajobrazu a także ochrony układu przestrzennego wsi,
 - f) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, plan nie zawiera ustaleń w zakresie ich ochrony;
 - g) dostosowanie wysokości nowych obiektów budowlanych względem ochrony ekspozycji zabytkowego kościoła;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;

- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo-jezdne, tereny zieleni urządzonej a także teren pod przyszłą publiczną plażę;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) spotkaniu z mieszkańcami i właścicielami gruntów w obrębie Załęże przed przekazaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnienia z poszczególnymi organami i instytucjami;
 - c) możliwości osobistego składania wniosków do planu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
 - d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Kozielice zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęły 2 wnioski. Wnioski te zostały uwzględnione w części – w zakresie zgodnym z ustaleniami studium. Ponadto po terminie przewidzianym na złożenie wniosków, czyli przed przystąpieniem prac nad planem złożono 11 wniosków. Wnioski te dotyczyły ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gminy Kozielice, przyjętego uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2005 r. Nr 81, poz. 1687]. W wyniku tych wniosków zdecydowano się przystąpić do opracowania nowego planu miejscowego na obszarze Załęża. Wnioski te zostały uwzględnione w zakresie określonym w wykazie wniosków stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych.

Z dniem 23 lutego 2018 r. Wójt Gminy Kozielice wystąpił z prośbą o uzgodnienie przygotowanego projektu planu miejscowego do wszystkich organów i instytucji wynikających z art. 17 pkt. 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 03 kwietnia 2018 r. do tutejszego urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WOPN-OS.610.27.2018.AM z dnia 29 marca 2018 r., w którym negatywnie uzgodniono przygotowany projekt planu, wnosząc jednocześnie o wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach położonych w granicach obszaru Natura 2000 i pozostawienie tych terenów wyłącznie w użytkowaniu rolniczym. Ponieważ większość z tych terenów stanowią tereny zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym na dzień dzisiejszy planie miejscowym, Wójt złożył stosowne zażalenie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. GDOŚ postanowieniem znak DOA-wo.610.7.2018.SS z dnia 21 września 2018 r. uchylił zaskarżone postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W wyniku ponownego rozpatrzenia RDOŚ postanowieniem znak WON-OS.610.27.2018.AM z dnia 16 stycznia 2019 r. po raz drugi nie uzgodnił projektu planu i ponownie wniósł o wprowadzenie zakazu zabudowy. Tym samym mając na względzie koszty jakie będzie musiała ponieść gmina z tytułu wprowadzenia zakazu zabudowy a wynikające z postanowień art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [odszkodowania związane z obniżeniem wartości nieruchomości objętych planem miejscowym] zasadne było wyłączenie zakwestionowanych przez RDOŚ terenów z opracowania planu miejscowego. Dlatego też Rada Gminy Kozielice uchwałą nr VI/36/2019 z dnia 14 lutego 2019 r. zmniejszyła obszar opracowania planu miejscowego.

Następnie w trybie art. 17 pkt. 6 lit. c) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskiem z dnia 10 czerwca 2019 r. Wójt Gminy Kozielice wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 7,5148 ha gruntów rolnych klasy III, położonych w granicach opracowania planu miejscowego, na cele nierolnicze i nieleśne.

Dopiero z dniem 21 lutego 2020 r. do urzędu wpłynęła decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.214.2019 z dnia 20 lutego 2020 r., w której wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze jedynie dla 5,4760 ha gruntów rolnych klasy III objętych planem miejscowym zaś dla gruntów o powierzchni 2,0388 ha takiej zgody nie wyrażono. Minister przychylił się tym samym do negatywnego stanowiska wyrażonego przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, który w piśmie znak WRiR-I.7151.5.2019.AK z dnia 28 czerwca 2019 r. zakwestionował potrzebę przekształcenia gruntów rolnych położonych na terenach funkcjonalnych: 1MN [działki nr 287/1, 287/2, 288], 2MN [działka nr 562], 10KDW [działki nr 562, 288] i 11KDW [działka nr 287/2]. Tereny 1MN, 2MN, 10KDW i 11KDW zostały wyznaczone tuż przy wjeździe do wsi Załęże.

Ponieważ tereny te uzyskały już decyzje o warunkach zabudowy i aktualnie trwają na ich terenie prace budowlane związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uznano że pozostawienie w planie na tym obszarze gruntu rolnego z zakazem zabudowy doprowadzi do naruszenia praw własności właścicieli tych gruntów. Tym samym mając na względzie prowadzone na ww. działkach prace budowlane oraz koszty jakie będzie musiała ponieść gmina z tytułu wprowadzenia zakazu zabudowy a wynikające z postanowień art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [odszkodowania związane z obniżeniem wartości nieruchomości objętych planem miejscowym] zasadne było wyłączenie terenów działek nr 287/1, 287/2, 288 i 562 z opracowania planu miejscowego.

W związku z powyższym Wójt wniósł o podjęcie kolejnej uchwały zmieniającej uchwałę nr XXI/137/2017 Rady Gminy Kozielice z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Załęże, gmina Kozielice w zakresie granic obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego. W wyniku wniosku Wójta, Rada Gminy Kozielice uchwała nr XVIII/113/2020 z dnia 08 czerwca 2020 r. ponownie zmniejszyła obszar opracowania planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 lipca 2020 r. do 11 września 2020 r. Pierwotne obwieszczenia zakładało wyłożenie projektu planu miejscowego do dnia 31 sierpnia 2020 r. Jednakże ze względów proceduralnych związanych z potrzebą zamieszczenia obwieszczenia na stronie BIP Urzędu Gminy Kozielice wyłożenie to przedłużono do dnia 11 września 2020 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła tylko 1 uwaga. Uwagę tą postanowiono uwzględnić w całości, co pociągało za sobą potrzebę powtórzenia uzgodnień z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Pismem znak ZN.5150.149.2020.KS z dnia 18 listopada 2020 r. uzyskano pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, oraz o projektowane drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne uzupełniające istniejący układ drogowy;
 - 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg m.in.: poprzez wprowadzenie terenów: ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów zieleni urządzonej,
 - 3) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest w dużej mierze terenem już zabudowanym, dlatego też projekt planu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice przyjęta została uchwałą Nr XXIII/147/2017 Rady Gminy Kozielice z dnia 29 maja 2017 r. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wskazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. Ponadto w ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice wskazuje się do zmiany obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Załęże, gminy Kozielice, przyjętego uchwałą nr XXIV/193/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 25 sierpnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2005 r. Nr 81, poz. 1687]., co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków.

Dokument ten jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prognoza ta polega na określeniu elementów finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy (wydatki i dochody). Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne przedstawiane są w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Należy podkreślić, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna odbywać się dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Powinna więc ona wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Prognoza skutków finansowych została wykonana jednowariantowo. Wg przedstawionych obliczeń wynika, iż przygotowany projekt planu będzie korzystny dla budżetu gminy. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, kwalifikuje się do uchwalenia przez radę.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu przedłożono radzie celem jego uchwalenia.